

15 LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN BINNEN DE GRENZEN VAN HET RUP

De voorschriften opgenomen in het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen voor het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, K.B. 05-04-1977 die vallen binnen het plangebied:

- zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- landelijk woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- agrarisch gebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- natuurgebied

worden volledig opgeheven en integraal vervangen door het van kracht geworden RUP "Spelver".

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Wijze van meten

- Bebouwingspercentage:** een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zoning aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoningsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing.
- Bebouwde oppervlakte:** de aan de buitenzijde van het gebouw gemeten oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag, exclusief luifels of overkappingen.
- Bruto-vloeroppervlakte** is de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, andere dan de onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders. De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De oppervlakte van al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimte met inbegrip van het trapgat, een liftschacht en/of leidingschacht is op elk vloerniveau tevens begrepen in de bruto vloeroppervlakte. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de Bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.
- Kroonlijsthoogte:** de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de voorbouwlijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend.
- Diepte van de gebouwen:** de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
- Verhardingspercentage:** een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

Artikel 2. Gehanteerde begrippen

- Architecturaal geheel:** is een geheel van verschillende bouwvolumes en open ruimten die door hun detaillering, materiaalgebruik en kleurschakering als één gebouwencomplex kunnen worden beschouwd en van op afstand ervaren worden als één geheel.
- Bestemming:** de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De **hoofdbestemming** moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte; **Ondergeschikte bestemmingen** zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
- Bijgebouw:** bijgebouwen zijn vrijstaande gebouwen die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
- (Volwaardige) bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Een bouwlaag waarin commerciële, handels- of dienstverlenende functies in ondergebracht zijn, is minimum 3.50 m hoog (gemeten tot afgewerkt plafond en inclusief de vloeropbouw). Een bouwlaag die enkel een woonfunctie herbergt, heeft een minimum hoogte van 2.50 m (gemeten tot afgewerkt plafond en inclusief de vloeropbouw).
- Constructie:** elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
- Gemeenschapsvoorzieningen:** dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, nutsvoorzieningen, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, seniorenhuisvesting, ...), sport en recreatieve voorzieningen.

<p>Gegroepeerde bebouwing: bebouwingwijze waarbij een aaneensluitende reeks gebouwen toegelaten is met een vastgelegde maximale lengte, aangeduid op het grafisch plan. Deze reeks van gebouwen kan bestaan uit gesloten bebouwing en/of meergezinswoningen waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.</p> <p>Gevel: buitenmuur van een gebouw.</p> <p>Gevelbekroning: bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).</p> <p>Hoekgebouw: gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.</p> <p>Hoofdbestemming: zie bestemming</p> <p>Hoofdgebouw: het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, als naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Dit is het gebouw dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de voorbouwlijn bevindt.</p> <p>Kopgebouw: gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens al mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.</p> <p>Kopgevel: open zijgevel. Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw, in dezelfde materialen en met analoge gevelelementen af te werken als een voorgevel.</p> <p>Kroonlijst: vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.</p> <p>Lateraal: Zijdelings, haaks op de openbare weg.</p> <p>Luifel: afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.</p> <p>Meergezinswoning: Gebouw bestaande uit meerdere woonegelegenheden. Zijn meergezinswoningen: de kamerwoningen, de appartementsgebouwen, de studiocomplexen, de gebouwen waarin diverse types woonegelegenheden (kamers, appartementen, studio's) voorkomen.</p> <p>Nokhoogte: de hoogte van de nok van het dak, gemeten vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorbouwlijn waar het gebouw op ingeplant staat. Indien het gebouw met een plat dak gerealiseerd wordt, is de nokhoogte hetzelfde als de kroonlijsthoogte.</p>	<p>Onderhoudswerken: onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.</p> <p>Open bebouwing: bebouwingstypologie waarbij geen enkele gevel van een gebouw als een mandelige muur op een perceelsgrens wordt opgericht.</p> <p>Open zijgevel: vrijstaande gevel. Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.</p> <p>Perceel: een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.</p> <p>Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.</p> <p>Plat dak: dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.</p> <p>Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.</p> <p>Scheidingsmuur: zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.</p> <p>Uitsprong: aanbouw aan een gevel die geen voortzetting is van de binnenruimten (zoals een luifel, kroonlijst, dorpel, ...).</p> <p>Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.</p> <p>Verdieping: indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>Verharding: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.</p> <p>Vernieuwbouw: vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).</p>
---	--

Voorbouwlijn/ voorgevellijn:	locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Voorgevelgebied: Woningen / woongelegenheid:	het verticale vlak waarbinnen de voorgevel valt. woon- of verblijfplaatsen van één of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen.
Wooneenheid:	een huis, appartement, studio, ... die de functie van verblijfplaats voor één gezin vervult. Een wooneenheid heeft een minimumoppervlakte van 80 m ² .
Zone:	een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemmingen

Onbebouwde gronden

Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Artikel 4. Bepalingen in verband met de architectuur en bakens

Architectuur

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn, met bijzondere aandacht voor een duidelijke (verticale of horizontale) geleiding, strakke lijnen, een verzorgde detaillering, kwaliteitsvolle en duurzame materialen zoals baksteen, natuursteen, bepleistering, metaal, hout, glas, fotovoltaïsche zonnepanelen en zichtbeton als kenmerkende materialen en zachte of frisse kleuren of een combinatie daarvan.

Iedere constructie of groepsconstructie dient op architecturaal vlak in harmonie te zijn met de omgeving en dienen tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door onder meer een gepast gebruik van de aard en de kleur der materialen. De waardevolle elementen in het landschap mogen niet verstoord worden.

Alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevels zullen uitgevoerd worden in materialen die esthetisch verantwoord kunnen worden en aangepast zijn aan het kader van het gebouw of de omgeving.

Alle open gevels moeten als volwaardige gevels beschouwd en gerealiseerd worden. De architectuur dient zoveel mogelijk te voldoen aan de principes van duurzame, milieuvriendelijke energie volgens de best beschikbare techniek.

Photovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten op de platte daken.

Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kan doordringen zijn niet naar de woonzone gericht.

Bakens

Bakens ter ondersteuning van de voorzieningen binnen het domein, zoals GSM-masten, uitkijktorens, ... zijn mogelijk, mits landschappelijke inpassing. Het plaatsen van kleine en middelgrote windmolens is vergunbaar binnen het RUP onder voorwaarden:

- de windmolens dienen op een lijn te worden ingeplant aan de oostzijde van het bedrijventerrein, parallel met de nieuwe verbindingsweg;
- indien er windmolens worden ingeplant, moeten er in de eerste fase minimaal drie windmolens te worden ingeplant.

Voor het beoordelen van de vergunningsaanvragen wordt de ter zake geldende wetgeving gevolgd.

Artikel 5. Bepalingen in verband met intensief ruimtegebruik

Op het bedrijventerrein wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd. Wanneer bij een stedenbouwkundige vergunning een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, dient het intensief ruimtegebruik aangetoond te worden. Hieronder wordt niet-limitatief een aantal mogelijkheden om intensief en efficiënt ruimtegebruik na te streven aangehaald:

- in de hoogte bouwen,
- aaneengeschaald bouwen,
- verstandig omspringen met uitbreidingsreserves (geplande en wenselijke uitbreidingen op middellange en lange termijn kunnen indicatief aangeduid worden op plan),
- integreren bedrijfswoning in bedrijfsgebouw,
- bundelen van functies,

- ...

Artikel 6. Bepalingen in verband met beplanting

Onder inheemse of streekeigen struiken of bomen worden de volgende soorten verstaan, met inbegrip van variëteiten:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Spaanse Aak of Veldesdoorn▪ Amandelwilg▪ Beuk▪ Bittere Wilg▪ Boswilg▪ Brem▪ Eénstijlige Meidoorn▪ Gewone Esdoorn▪ Gewone Vlier▪ Grove den▪ Haagbeuk▪ Hazelaar▪ Hulst▪ Katwilg▪ Klimop▪ Kraakwilg | <ul style="list-style-type: none">▪ Populier▪ Ratelpopulier▪ Rode Kornoelje▪ Ruwe Berk▪ Schietwilg▪ Sleedoorn▪ Sporkehout of Vuilboom▪ Wilde Lijsterbes▪ Wilde Liguster▪ Wintereik▪ Winter- of Kleinbladige Linde▪ Zomer- of Grootbladige Linde▪ Zomereik▪ Zwarte Els |
|---|--|

Artikel 7. Bepalingen in verband met het waterbeleid

Een integraal waterbeheer wordt nagestreefd.

Het regenwater moet, indien technisch mogelijk, aangesloten worden op de waterloop, het afvalwater moet worden aangesloten op de openbare riolering.

Voor het waterbeheer moet er rekening gehouden worden met de richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid en de ter zake geldende wetgeving. Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plangebied de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging. Bestaande en nieuwe verharde oppervlakten moet afwateren naar open infiltratievoorziening. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde

oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een haalbaarheidsstudie blijkt dat afkoppelen van de bestaande verharding niet mogelijk is.

Bij het uitvoeren van bergings- en infiltratiemaatregelen wordt voor nieuwe structuren gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers, wadi's, ... of voor de opvang in ondergrondse tanks voor hergebruik.

De ter zake geldende wetgeving m.b.t. het integraal waterbeleid, bescherming van de waterkwaliteit en de afvoer van hemelwater en afvalwater zullen strikt worden gerespecteerd.

Krachtlijnen zijn:

- de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel voor afval- en regenwater;
- de aanleg van een buffervoorziening voor water of een wadi op de eigen bedrijfskavel, tenzij:
 - na onderling akkoord van twee of meer bedrijven kan men deze buffer voorzien op een gemeenschappelijke plek;
 - de stad Bilzen een gemeenschappelijke waterbuffering voorziet.
- het verplicht herbruiken van (een deel van) het regenwater per bedrijf of in samenspraak met verschillende bedrijven voor allerlei activiteiten op het bedrijventerrein – zo kan bijvoorbeeld regenwater opgevangen worden in een ondergrondse opvangtank voor het spoelen van toiletten of voor het opslaan van bluswater;
- indien de ondergrond het toelaat, het water laten infiltreren door het maximaal gebruik van waterdoorlaatbare materialen. Indien dit niet mogelijk is vanwege de ondergrond, het water bufferen met vertraagde afvoer.

Voor openbare wegen, daken en andere verharde oppervlakten zijn volgende maatregelen verplicht:

- aanleg van gescheiden stelsel voor nieuwe infrastructuur en maximaal nastreven van een gescheiden stelsel voor bestaande infrastructuur;
- hergebruik van hemelwater; indien dit mogelijk is, wordt er in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van daken beoogd (afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond) en in tweede instantie de infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakten.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van het gebied, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstroming zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd

worden. De in de overige artikels genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het algemene waterbergend vermogen niet doet afnemen.

Artikel 8. Bepalingen in verband met ontginning oppervlaktedelfstoffen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de ontginning van de oppervlaktedelfstoffen binnen zone voor lokale bedrijvigheid en centraal park zijn toegelaten mits:

- deze binnen zone voor lokale bedrijvigheid en centraal park vallen;
- het toekomstig maaiveld niet lager ligt dan het aangeduide referentievlak. Het aangeduide referentievlak verwijst naar het huidige gemiddelde bestaande maaiveldniveau binnen de grafisch aangeduide zonering.



Referentievlak

Bij elke stedenbouwkundige aanvraag voor een ontginning van oppervlaktedelfstoffen wordt een motivatienota gevoegd. De motivatienota is een informatief en indicatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De motivatienota geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot nabije omgeving en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en in het bijzonder:

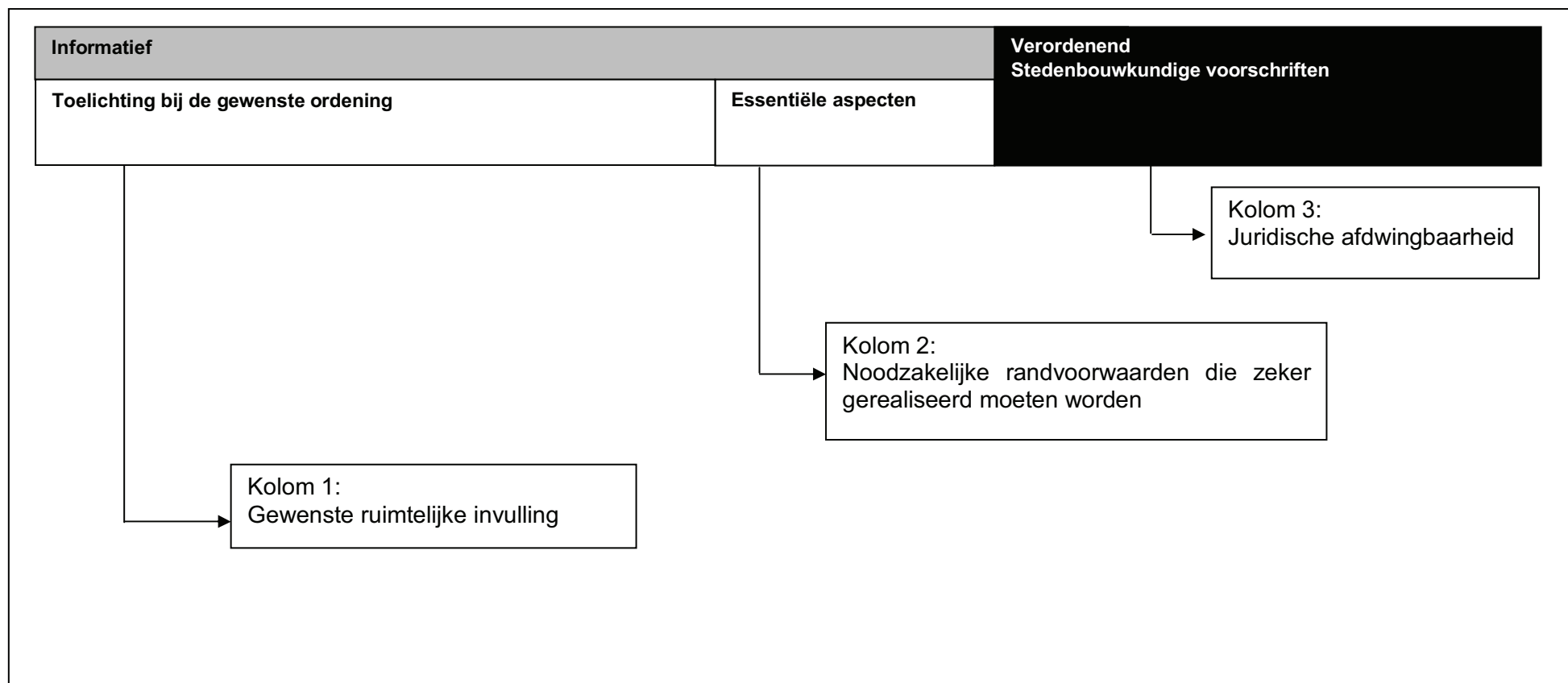
- o dient aangegeven te worden dat de stedenbouwkundige aanvraag in overeenstemming is met de overige van toepassing zijnde bepalingen zoals gespecificeerd binnen de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP in het algemeen en in het bijzonder de onderbouwing en verduidelijking met betrekking tot de duurzaamheidsaspecten.
- o moet aangetoond worden dat de ontginning geen negatieve gevolgen heeft voor het milieu;
- o moet aangetoond worden dat de ontginning geen negatieve gevolgen heeft voor de grondwaterstand;
- o moet aangetoond worden dat de ontginning rekening houdt met de landschappelijke inpassing t.o.v. zowel de bebouwde als de niet bebouwde omgeving;


- o moet aangetoond worden dat de ontginning rekening houdt met de ruimtelijke relatie en interactie tussen de aanliggende zones;
- o moet aangetoond worden dat de ontginning rekening houdt met de erosieproblematiek.
- o de volumewerking ten opzichte van de directe omgeving alsook de mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals gedefinieerd binnen dit RUP.

De motivatienota maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.


2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

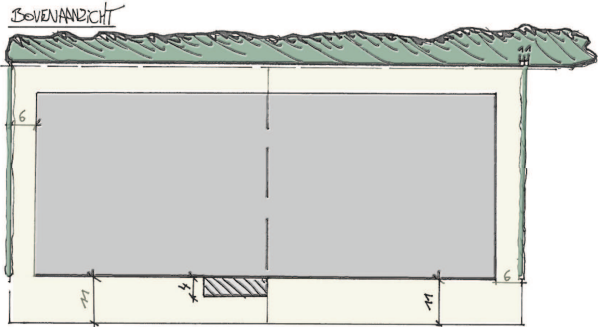
Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. In de derde kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften en dus het juridische en bindend aspect opgenomen.



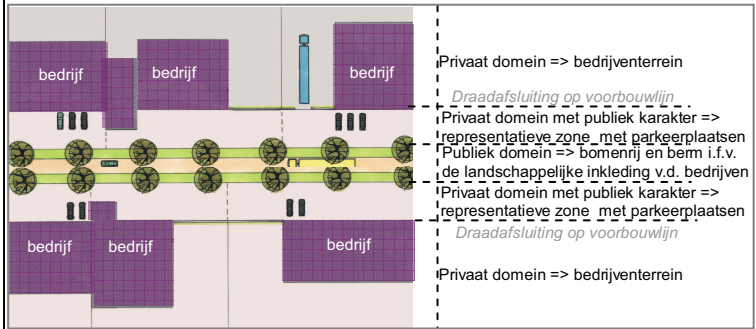
Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Dit gebied is aangeduid voor de vestiging en werking van lokale bedrijven. De zone dient voor de herlocalisatie van zonevreemde bedrijven uit Bilzen. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, vervoer, distributie, opslag, voorraadbeheer, Per bedrijf zal het ook toegelaten worden om een beperkte oppervlakte in te richten in functie van verkoop die gerelateerd is aan de bedrijfsactiviteit, bijvoorbeeld een drukkerij met een kleine oppervlakte "winkel" waar mensen voorbeelden kunnen bekijken van geboortekaartjes, folders en allerlei ander drukwerk en dit kunnen komen bestellen en afhalen.</p> <p>Woningbouw die in relatie staat met het bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld huisvesting van bewakingspersoneel, maar ook van de zaakvoerder of een kaderlid, indien diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en de veiligheid van het bedrijf, is toegelaten. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid. Bedrijfswoningen kunnen toegelaten worden wanneer deze in het hoofdgebouw geïntegreerd worden. Om de kwaliteit van het wonen te garanderen binnen de KMO-zone, moet een minimum oppervlakte aan terras of private tuin (niet de voortuin) voorzien worden bij de woning.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen of dienstverlenende bedrijvigheid gerelateerd aan bedrijvigheid (vb kinderopvang, educatieve functies, bibliotheek, fitness en andere kleinschalige sportfaciliteiten, enz.) zijn mogelijk binnen deze bestemmingszone.</p> <p>De vestiging van in omvang beperkte private commerciële (met een handelsfunctie) en dienstverlenende bedrijven (zoals bijvoorbeeld een bank of een verzekeringskantoor) is niet wenselijk.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen of dienstverlenende bedrijvigheid die uitgaat van een overheidsinstantie zoals de stad Bilzen (gemeentelijk containerpark of gemeentelijke werkplaats bijvoorbeeld), zijn wel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokaal bedrijventerrein. - Verkoopruimte. - Bedrijfswoning toelaten. - Bedrijfswoningen toelaten met verplicht terras. - Commerciële en dienstverlenende bedrijven weren. - Hinderlijke bedrijven en Seveso-bedrijven weren. - Aanleg wegenis, gemeenschappelijke parkings, semi-publieke ruimte. 	<p>Artikel 9. Zone voor lokale bedrijvigheid</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>Dit gebied is bestemd voor de vestiging en werking van lokale bedrijven en behoort tot gebiedscategorie "bedrijvigheid".</p> <p>Als ondergeschikte bestemming tot maximaal 50% zijn in totaliteit toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - één bedrijfswoning: bedrijfswoningen kunnen toegestaan worden wanneer deze geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw, wanneer de maximale bruto-vloeroppervlakte niet meer dan 200 m² bedraagt en wanneer deze een bijhorende private buitenruimte heeft van minimum 16 m², aansluitend op de leefruimten van de woning. - een verkoopruimte verplicht gerelateerd aan de bedrijvigheid. <p>Volgende bestemmingen zijn niet vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemeenschapsvoorzieningen die niet gerelateerd zijn aan de bedrijvigheid, - autonome dienstverlenende bedrijven en kantoren - Seveso-bedrijven; - milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden; - bedrijven die een abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillingshinder veroorzaken. <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor openbare wegenis, (gemeenschappelijke) parking, toegangsverlening en kwaliteitsvolle semi-publieke ruimte alsook privé-ruimte ter ondersteuning van de hoofdfunctie of de mogelijke ondergeschikte bestemming. Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen in open lucht niet gestort of gestapeld worden,</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>mogelijk binnen deze bestemmingszone.</p> <p>Vanzelfsprekend kunnen hinderlijke bedrijven (Seveso-bedrijven) niet gevestigd worden op een lokaal bedrijventerrein. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 § 1, 1^{ste} lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijk stoffen zijn betrokken', wordt niet toegelaten.</p> <p>Om het esthetische aspect van de omgeving te beschermen, is het verboden om buiten materialen op te slaan.</p> <p>In het kader van een duurzaam bedrijventerrein en intensief ruimtegebruik moeten gemeenschappelijke voorzieningen aangemoedigd worden. Daarom wordt het ook toegelaten om gemeenschappelijke parkings in te richten binnen deze zone. De manier waarop deze parkings ingericht moeten worden, wordt hieronder verder weergegeven.</p>		<p>buitenopslag is verboden.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p>	<p>- Inrichtingsstudie als toetsingskader</p>	<p>Een stedenbouwkundige vergunning kan pas afgeleverd worden na goedkeuring van de verkavelingsaanvraag.</p> <p>Bij de verkavelingsaanvraag voor de inrichting van de zone dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden. Bij de verkavelingsaanvraag zal de wegenis vastgelegd worden en het centraal park ingetekend worden. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe de verkaveling zich verhoudt tot de onmiddellijke omgeving en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en in het bijzonder:</p> <ul style="list-style-type: none"> o zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. o dient aangegeven te worden dat de verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de overige van toepassing zijnde bepalingen zoals gespecificeerd binnen de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP in het algemeen en in het bijzonder de onderbouwing en

Informatief	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	
 <p>Een richtinggevende perceelsgrootte van 50 are wordt nagestreefd. Om een ordelijk en een ruimtelijk verantwoord straatbeeld te verkrijgen, wordt de voorgevel ingeplant op 11 m van de rooilijn. Deze zone wordt 11m breed om inrichting van parkings mogelijk te maken. De voorgevel richt zich steeds naar de ontsluiting voor het lokale bedrijventerrein of zone voor lokale weg (Kappitelstraat). Eén derde van de gevel mag dichter naar de weg toe gebouwd worden, tot maximum 6 m van de rooilijn. Dit om een strakke gevelwand te vermijden en om geparkeerde wagens deels aan het straatbeeld te onttrekken.</p> <p>In het kader van die beeldkwaliteit is het wenselijk dat minstens de bedrijfsruimten die de receptie, kantoren, vergaderlokalen, eetzaal, toiletten, ... bevatten op een andere manier vormgegeven worden dan de overige bedrijfsruimten zoals bv. de bedrijfshal. Dat is mogelijk door 1/3^{de} van de breedte van het gebouw 4.00 m vooruit te bouwen en dus een andere volumewerking te bekomen, door een ander gevelmateriaal te gebruiken voor dit gedeelte van het gebouw of door deze ruimten te laten verschillen in bouwhoogte (bijvoorbeeld</p>	<p>- Voorbouwlijn bepalen. - Toelaten tot het vooruitbouwen t.o.v. rest van de voorgevel voor een bepaald percentage van de gevelbreedte.</p>	<p>verduidelijking met betrekking tot de duurzaamheidsaspecten.</p> <ul style="list-style-type: none"> o moet aangetoond worden dat de bebouwingsmogelijkheden van de aanpalende percelen niet gehypothekeerd worden door het voorzien van de bebouwingsvorm. Dit specifiek voor percelen waar uit noodzaak gekozen wordt voor een vrijstaande bebouwingsvorm of koppeling per drie. o dient aangetoond te worden, de landschappelijke inpassing ten opzichte van de woningen ter hoogte van de Spelverstraat en de open ruimte ten oosten van het bedrijventerrein. o de ruimtelijke relatie en interactie met de aanliggende zone voor openbaar kwaliteitsvol publieke ruimte. Het centraal park dient mee opgenomen te worden in de inrichtingsstudie; o de volumewerking ten opzichte van de directe omgeving alsook de mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals gedefinieerd binnen dit RUP. o de architecturale eenheid qua materiaalgebruik en volumewerking met de bestaande gebouwen en/of constructies. <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van verkavelingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe verkavelingsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p><u>1. Inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De toekomstige voorgevellijn situeert zich op 11 m van de toekomstige rooilijn. De voorgevel van de bedrijfsgebouwen worden verplicht ingeplant op de toekomstige voorgevellijn; • De bedrijfsgebouwen mogen t.o.v. de voorgevellijn voor maximum één derde van de breedte van het gebouw maximum 4 m vooruit bouwen;

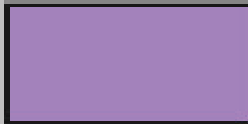
Informatief	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>1 het vooruitgebouwde volume op 6.00 m bouwhoogte voorzien en de overige delen hoger (10.00 m) of omgekeerd).</p> <p>Er wordt uitgegaan van een halfopen bebouwingstypologie. Indien echter gebouwd wordt over de volledige perceelsbreedte moet het bedrijf daarvoor toestemming krijgen van het naastliggende bedrijf of van het stadsbestuur indien dit naastliggende perceel nog niet verkocht is aan een bedrijf. Zonder deze toestemming dient een bedrijf een minimale afstand van 6.00 m ten aanzien van de vrije zijdelingse perceelsgrens te bewaren. Op deze laterale perceelsgrens worden de bedrijven verplicht een aanplantstrook van 1 m breed te voorzien, zodat er een 2m brede beplantingsstrook ontstaat op deze perceelsgrens.</p>  <p>In geval van een wachtgevel wordt deze opgetrokken in steenachtig materiaal bedoeld voor de oprichting van dragende scheidingsmuren en tevens bestand tegen wisselende weersomstandigheden. Een wachtgevel mag niet gebruikt worden voor reclaimedoeleinden en moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het aangrenzend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld. Het is belangrijk dat de bedrijvenzone steeds beantwoordt aan de geldende voorschriften met betrekking tot de brandveiligheid. Het is mogelijk dat er een oneven aantal percelen naast elkaar gelegen zijn in deze grafische zone waardoor het niet mogelijk is voor één bedrijf om zich te koppelen met het naastliggende bedrijf omdat dit laatste dan verplicht wordt om een gesloten bebouwingstypologie toe te passen. In dat geval kan een uitzondering gemaakt worden voor één bedrijf dat in een open bebouwingstypologie kan opgericht worden of dat er een koppeling</p>	<p>Essentiële aspecten</p> <p>- Gekoppelde bebouwing.</p> <p>- Wachtgevels afwerken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> De gebouwen worden per twee gekoppeld, nieuwe hoofdgebouwen moeten op minimum één laterale perceelsgrens ingeplant worden. Vrijstelling van de verplichting tot bouwen op de perceelsgrens kan enkel verleend worden: <ul style="list-style-type: none"> - in functie van restpercelen; - wanneer de goede werking van één van de bedrijven wordt bezwaard. <p>Dit moet blijken uit de daartoe opgemaakte inrichtingsstudie.</p> Wachtgevels worden opgetrokken in steenachtig materiaal bedoeld voor de oprichting van dragende scheidingsmuren. Een wachtgevel mag niet gebruikt worden voor reclaimedoeleinden en moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het belendend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld. Daar waar de gebouwen niet gekoppeld worden, is de minimale afstand tot de laterale perceelsgrens 6.00 m. Binnen deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden. het aandeel bebouwing moet in de eerste vergunningsaanvraag minstens 50% van de bebouwbare oppervlakte zijn;

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
<p>Toelichting bij de gewenste ordening extra architecturaal benaderd door te streven naar hoogwaardige architecturale kwaliteit van de voorgevel.</p> <p>Hieronder een sfeerbeeld over de gewenste bebouwingstypologie.</p>  <p>Er kan daarbij een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen deze bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds door middel van een verschillend materiaalgebruik, een andere volumewerking en/of een andere bouwhoogte.</p> <p>De bouwvrije zone t.o.v. de andere zoneringen en de aangeduide buffer staat op het grafisch plan aangeduid. Om de functie van buffer kracht bij te zetten, is het verboden om een bouwconstructie op te richten binnen een zone van 5.00 m langs de buffer.</p> <p>De zone vóór de voorgevellijn (tussen rooilijn en voorgevellijn) is enkel bestemd voor toegangen, parking en groenvoorzieningen, met verbod op het plaatsen van perceelsafsluitingen en beperkingen naar reclamepanelen.</p> <p>Een percentage van dit gebied dient beplant te worden in het kader van een aantrekkelijker straatbeeld en om tegemoet te komen aan de waterinfiltratie en de waterbuffering. Zo wordt een beeld gecreëerd van een gemeenschappelijke en gelijkaardige voortuin. Deze aanplantingen dienen ten laatste aangelegd te worden in het eerste plantseizoen na de ingebruikname van het gebouw. Deze private zone wordt ingericht als representatieve zone met integratie van parkeerplaatsen bij de bedrijvigheid.</p> <p>De overige onverharde oppervlakte in deze zone wordt ingericht in functie van buffering van het hemelwater met wadi's, infiltratiebekkens, grachten of ondergrondse opvangtanks. Deze voorzieningen kunnen in deze zone ook gemeenschappelijk door meerdere bedrijven samen worden gerealiseerd. Indien deze</p>	<p>Gelijkvormige invulling van strook tussen rooilijn en voorgevel opleggen.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><i>4. Onbebouwde delen</i> De strook tussen de toekomstige rooilijn en de toekomstige voorgevellijn kan deels verhard worden voor het aanleggen van toegangswegen en parkeerplaatsen. Het aandeel verharding mag echter nooit meer bedragen dan 60 % van deze strook. Het resterende deel moet onverhard zijn.</p> <p>Minimaal 20% van het gebied tussen de toekomstige rooilijn en de toekomstige voorgevellijn dient per perceel verplicht beplant te worden. De verplichte groenbeplanting dient ten laatste aangelegd te worden in het eerste plantseizoen na de ingebruikname van het gebouw.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>voorzieningen gemeenschappelijk (door meerdere bedrijven samen of door de stad Bilzen) worden voorzien binnen de grenzen van dit RUP, wordt het bedrijf ontslaan van de verplichting om deze voorzieningen aan te leggen op het gedeelte van zijn perceel tussen de rooilijn aan de weg en de voorgevel.</p> <p>Om de aanleg van de groenbeplanting te garanderen, stort het bedrijf verplicht een waarborg in de vorm van een geldsom aan de stad Bilzen. Het bedrijf krijgt deze waarborg terug na de vaststelling door de stad Bilzen van de realisatie van de beplanting.</p> <p>Daar waar de gebouwen niet gekoppeld worden, wordt op de laterale perceelsgrens een aanplantstrook van 1 m breed voorzien, zodat er een 2m brede beplantingsstrook ontstaat aan de perceelsgrenzen.</p> <p>Storende bedrijfsactiviteiten moeten zoveel mogelijk aan het straatbeeld onttrokken worden.</p> <p>Het is wenselijk dat de bedrijfsperven aanpalend aan de openbare weg gelijkaardig ingericht worden als de openbare weg waardoor het beeld van de weg uniformer wordt en de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Door de voorgevellijn op 11m van de rooilijn te leggen, ontstaat er voor de gebouwen ruimte voor een kwalitatieve semi-publieke ruimte. De ruimte tussen de bouwlijn en rooilijn moet voor alle percelen op een zelfde wijze ingericht worden. In deze ruimte kan geparkeerd worden.</p> 	<p>- Inrichting van de rand van bedrijfsperven richten op de omgeving</p>	<p>De niet-bebouwde laterale perceelsgrens krijgt verplicht aan iedere zijde een aanplantstrook van 1 m breed.</p>

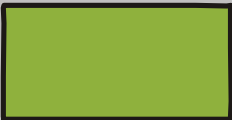
Informatief	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	
<p>Het stadsbestuur wil zo weinig mogelijk rechtstreekse erfontsluitingen van bedrijfsperven verkrijgen op de nieuwe stadsontsluitingsweg in kader van veiligheid, in- en uitrijbewegingen van zwaar verkeer, Daarom opteert het stadsbestuur ervoor om de bedrijfsperven te ontsluiten via centrale assen in het plangebied waardoor de in- en uitrijbewegingen van alle verkeer gebundeld wordt op één punt met de nieuwe stadsontsluitingsweg.</p> <p>Gezien wordt uitgegaan van een aantal duurzaamheidsprincipes, is het aangewezen om het parkeren te bundelen op een ruim parkeerterrein om zo ruimte te besparen ter hoogte van de bedrijven zelf. Deze ruimte kan op zijn beurt dan weer ingenomen worden als bijvoorbeeld wadi.</p> <p>De nota "Verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan" (conform verklaard door de PAC dd. 23/03/2010) bepaalt aan de hand van kencijfers het benodigde aantal parkeerplaatsen voor een uitbreiding met 13,6 ha. Uit de bepalingen in het RUP Spelver (inrichtingsschets en voorschriften) kan een inschatting gemaakt worden van het bruto vloeroppervlak bebouwing, namelijk $\pm 41.000 \text{ m}^2$.</p> <p>Er dienen per 100m^2 bruto vloeroppervlak minimaal $0,6^{19}$ en maximaal $0,7$ parkeerplaatsen voorzien te worden, zodat minimaal 246 en maximaal 287 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze norm geldt voor arbeidsextensieve bedrijven, schil overloopgebied, matig stedelijk.</p> <p>Naast parkeerplaatsen zijn er een aantal andere infrastructuren die vanzelfsprekend thuishoren op een parkeerterrein, zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, stalling voor moto's en wegenis voor zwakke weggebruikers (voetgangers en fietsers).</p> <p>Omheiningen en hekwerk zijn niet wenselijk tussen voorgevel en de weg. Door de afsluitingen aan de straatzijde op de voorgevel zijn voorzien, krijgt de zone tussen de voorgevel en de straat een meer publiek karakter. Als terreinafsluitingen worden enkel draad- en hekwerk met een maximale hoogte van 2.00 m en/of een groenbeplanting toegelaten. Muren van patio's worden niet gezien als een terreinafsluiting.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zo weinig mogelijk rechtstreekse erfontsluitingen op de nieuwe stadsontsluitingsweg. - Minimum en maximum aantal parkeerplaatsen. - Lage haag op de rooilijn. - Richtlijnen m.b.t. kwalitatieve afsluitingen. 	<p>Er dienen er per 100m^2 bruto vloeroppervlakte bebouwing minimaal $0,6$ parkeerplaatsen voorzien te worden, al dan niet gebundeld op het openbaar domein.</p> <p><u>5. Afsluitingen</u></p> <p>Tussen de toekomstige voorgevel en de toekomstige rooilijn zijn omheiningen vergoedbaar onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op de rooilijn tegen de weg, waar op alle percelen dezelfde afsluitingen geplaatst worden in de vorm van een uniforme haag en met een hoogte van minimum 60 en maximum 1.20 m. - Tussen de weg en de voorgevel is op de zijdelingse perceelsgrens een afsluiting toegelaten met een maximale hoogte van 1.20 m. - Op de toekomstige voorgevel, in het verlengde van de gevel, mogen afsluitingen voorzien worden van maximum 2 m hoogte. <p>Voor het overblijvende gedeelte van de laterale perceelsgrens en voor de</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voorzieningen van reclameborden en dergelijke van de bedrijven wordt gestuurd via een aantal voorschriften om uniformiteit te verkrijgen in het straatbeeld. Er worden voorwaarden opgelegd waarbinnen reclamevoorzieningen uitgewerkt kunnen worden.</p>	<p>- Reclamevoorzieningen met respect voor het straatbeeld.</p>	<p>achterliggende perceelsgrens is een afsluiting toegelaten met een maximum hoogte van 2.00 m. Deze laterale en achterste afsluiting moet bestaan uit draad- en hekwerk of een groenbeplanting.</p> <p><u>6. Reclamevoorzieningen</u> Reclamevoorzieningen kunnen enkel vergund worden wanneer zij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - onderdeel uitmaken van het bedrijfsgebouw en geïntegreerd worden in of op de gevel van de gebouwen; - voorzien worden in de zone voor bedrijvigheid waar ze deel van uitmaken en waar ze betrekking op hebben; - voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ de uiterste bovenzijde van de reclame is nooit hoger dan de uiterste bovenrand van de gevelwand (gothoogte); ▪ reclamepanelen, publiciteitsborden en/of uithangborden plaatsen op de daken is verboden.
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>De groenvoorzieningen, wadi's en infiltratiebekkens moeten beheerd worden volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p>	<p>- Groenvoorzieningen ecologisch beheren.</p>	<p>De groenvoorzieningen, wadi's en infiltratiebekkens moeten beheerd worden volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Het voorschrift is gebaseerd op het gewestplan en bijhorende omzendbrieven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; - de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Officiële coördinatie. Gewijzigd op 25/1/2002 en 25/10/2002). Deze omzendbrief geeft uitleg bij de meest gebruikelijke gewestplanvoorschriften. <p>Het gewestplan duidt deze zone aan als agrarisch. Deze zone sluit aan bij de op het gewestplan aangeduide zone ambachtelijke zone en KMO en krijgt daarom dezelfde bestemming. Het verschil tussen artikel 9 (zone voor lokale bedrijvigheid) en artikel 10 is dat de 'zone voor lokale bedrijvigheid' onderhevig is aan striktere voorwaarden dan de 'zone ambachtelijke zone en KMO's' en dit omwille van de ruimtelijke eenheid die men nastreeft.</p> <p>Op deze manier vormt dit deel van het bedrijventerrein zowel ruimtelijk als juridisch één geheel met de bestaande zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.</p> <p>1. Industriële bedrijven en KMO's Met "industriële bedrijven" worden bedrijven bedoeld waar grondstoffen worden verwerkt, en productief-technische bedrijven. Een ambachtelijk bedrijf is een bedrijf waarin het handwerk primeert, maar wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit. Louter commerciële activiteiten (zoals winkels en handelszaken) horen hier niet thuis.</p> <p>2. De industriële gebieden omvatten een bufferzone. De bufferzone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bedrijventerrein complementair met bestaande bedrijventerrein op gewestplan. - Eén bedrijfswoning per bedrijf toegelaten. 	<p>Artikel 10. Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's</p>  <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. De zone is mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard. Gebiedscategorie: Bedrijvigheid.</p> <p>Per bedrijf is één bedrijfs - of conciërgewoning toegelaten wanneer deze woning geïntegreerd wordt binnen het hoofdvolume dat bedrijvigheid bevat.</p> <p>Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk : benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop. Louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, zijn verboden.</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>moet aangebracht worden op het industriegebied zelf. De breedte en de aanleg van de bufferzone is afhankelijk van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden. De bufferzones dienen te worden bepaald in de bouwvergunning. Bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is. De richtinggevende breedte die wordt voorgesteld voor de groenbuffer is 15 m.</p> <p>3. Huisvesting Voor de veiligheid en de sociale controle wordt een conciërgewoning gekoppeld aan de woning toegelaten. De ruimte voor huisvesting moet gebonden zijn aan het bedrijf zelf, dit betekent dat de afzonderlijke inplanting van een bedrijfswoning niet kan worden toegestaan. Het toelaten van woningen op het bedrijventerrein moet ervoor zorgen dat het bedrijventerrein goed onderhouden wordt en een goed straatbeeld behoudt. Het kan de woning zijn van de exploitant, bewaker of onderhoudspersoneel voor zover dit vereist is voor de goede werking van het bedrijf.</p> <p>4. Complementaire dienstverlenende bedrijven. Het gaat om dienstverlenende bedrijven, die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven. Het gaat dus om bedrijven die complementair zijn aan of die dienst verlenen aan de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven. De aard van deze complementaire bedrijven die kunnen worden toegelaten zijn: transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen (bestemd voor nationale of internationale verkoop). Met dit laatste worden onder meer postorderbedrijven bedoeld.</p>		
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Binnen de zone ligt een hoogspanningsmast. Er moet rekening gehouden worden met de afstandsregels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 10 meter afstand behouden van betonnen fundering van de mast. - de vrije hoogte tussen het maaiveld en de kabels moet minimum 9.00 m bedragen. 		Er moet rekening gehouden worden met de afstandsregels m.b.t. de aanwezige hoogspanningsmast op het terrein.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.		

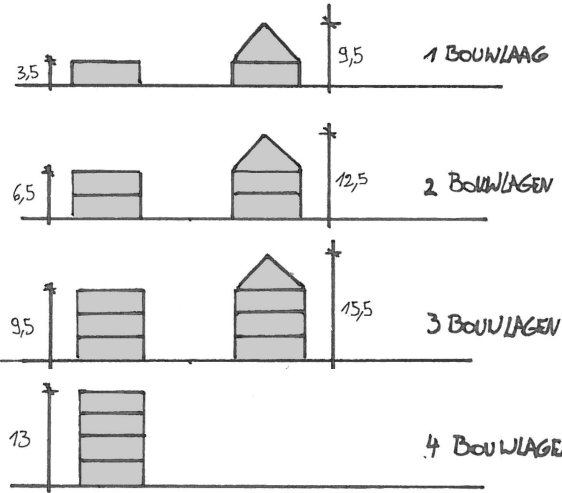
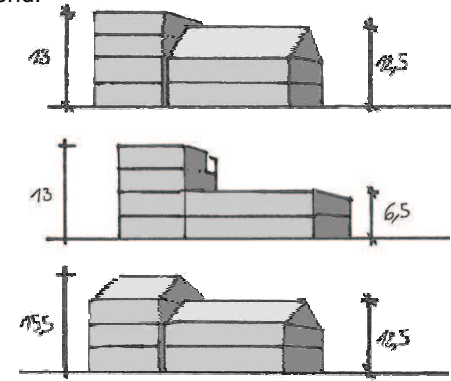
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Deze zone omvat de buurtweg die nog doorheen het plangebied loopt in de Atlas der buurtwegen. Deze weg dient behouden te worden als dusdanig. De mogelijkheid doet zich hier dan voor om meer ruimte te creëren voor de aanleg van waterelementen en groenvoorzieningen om zo een klein park te realiseren. Deze ruimte kan op die manier bijdragen aan een sterkere beeldkwaliteit van het bedrijventerrein, een multifunctioneel gebruik van de KMO-zone aangezien het park ook door de bewoners van het aanliggend woongebied gebruikt kan worden en bijdragen tot het realiseren van de duurzaamheidsprincipes (opvang hemelwater, ...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Openbaar park. - Ondergeschikte bestemming natuur en landschap. 	<p>Artikel 11. Centraal park</p>  <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een openbaar park. Als ondergeschikte bestemming zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg toegelaten.</p> <p>Gebiedscategorie: Overig groen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Deze centraal gelegen zone in het projectgebied zal ingericht worden als een openbaar park. Dat openbaar park moet als één geheel worden vormgegeven en loopt tussen de twee delen van de bedrijvenzone door. Het groen is het bindend element tussen beide delen van het bedrijventerrein en integreert het bedrijventerrein in het omliggende landschap en het aanliggende woongebied.</p> <p>Gezien het om een park gaat, zijn alle groenelementen en constructies die het parkkarakter kunnen versterken, zoals pergolaconstructies, parkmeubilair, kunstwerken, inheemse, streekeigen beplantingssoorten, spel- en recreatievoorzieningen, ... toegelaten.</p> <p>Uiteraard moet er in een park ook gewandeld en gefietst kunnen worden en kunnen dus paden voor zachte weggebruikers niet ontbreken in het centrale park. Gemotoriseerd verkeer kan, met uitzondering van onderhoudsvoertuigen en hulpdiensten, niet toegelaten worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Openbaar park als één geheel. - Groenelementen. - Kleine tuinconstructies. - Parkmeubilair. - Kunst in het park. - 	<p>Deze zone wordt volledig ontwikkeld als openbaar park dat als één ruimtelijk samenhangend geheel gerealiseerd wordt.</p> <p>Het openbare park wordt ingericht met grasperken, inheemse en streekeigen bomen en andere soorten inheemse en streekeigen beplanting. Het oprichten van kleine constructies in het openbare park is toegelaten indien de oppervlakte niet groter is dan 20.00 m². Deze constructies worden opgericht in duurzame, natuurlijke materialen zoals hout, staal, baksteenmetselwerk, ... Het plaatsen van parkmeubilair zoals zitbanken, afvalbakken, informatieborden, verlichting, ... is toegelaten.</p> <p>Het integreren van kunstwerken in het openbare park is toegelaten.</p>

Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De lokale wegenis mag niet rechtstreeks ontsloten worden langs de Spelverstraat of de nieuwe ontsluitingsweg, maar moet aangetakt worden aan de Kapittelstraat. Lokale wegenis van het bedrijventerrein mag het centraal park enkel dwarsen, het is niet de bedoeling om binnen het centraal park in oostwestelijke richting een lokale weg aan te leggen voor de verkeersafwikkeling van eht bedrijventerrein.</p> <p>Gezien het hier gaat om een openbaar domein dat niet gerelateerd is aan commerciële functies, is het niet wenselijk dat er publiciteit mogelijk is in het park. Mensen ontspannen in het park en hebben daar geen behoefte aan commerciële boodschappen.</p> <p>Naar aanleiding van de watertoets bij de vergunningsaanvraag, is het nodig om voldoende ruimte te voorzien om creatief om te gaan met water en dat er bijkomende maatregelen gevraagd worden naar buffering van het hemelwater. De parkzone is daarvoor de uitgelezen zone. Een park kan makkelijk enkele opvangbekkens omvatten of andere infiltratievoorzieningen zoals wadi's, ... zodat geen overtollig regenwater in de riolering terecht komt. Deze bekkens kunnen bijvoorbeeld ook fungeren als bluswater voor de brandweer.</p> <p>Alle voorzieningen inzake waterbeheersing kunnen voor de volledige zone voor lokale bedrijvigheid voorzien worden binnen deze grafische zone voor centraal park.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Paden voor zachte weggebruikers. - Voorzieningen omtrent lokale wegenis toestaan. - Publiciteit verboden. - Voorzieningen inzake waterbeheersing en – infiltratie. - Inrichting van centraal park koppelen aan inrichting wegenis. 	<p>Het is toegelaten om in het openbare park paden aan te leggen voor fietsers en wandelaars. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - onderhoudsvoertuigen en hulpdiensten; <p>Alle vormen van publiciteit zijn verboden in deze zone.</p> <p>De aanleg van infiltratie- of bergingsvoorzieningen voor de opvang van overtollig regenwater binnen het plangebied is toegelaten.</p> <p>Bij de verkavelingsaanvraag voor de inrichting van de zone voor lokale bedrijvigheid dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden van het centraal park. De inrichting van het centraal park maakt onderdeel uit van de eerste verkaveling. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de verkavelingsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en in het bijzonder:</p> <ul style="list-style-type: none"> o dient aangegeven te worden dat de verkaveling in overeenstemming is met de overige van toepassing zijnde bepalingen zoals gespecificeerd binnen de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP in het algemeen en in het bijzonder de onderbouwing en verduidelijking met betrekking tot de duurzaamheidsaspecten. o dient aangetoond te worden, de landschappelijke inpassing ten opzichte van

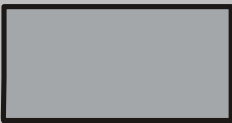
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>de woningen ter hoogte van de Spelverstraat en de open ruimte ten oosten van het bedrijventerrein.</p> <ul style="list-style-type: none"> o de ruimtelijke relatie en interactie met de aanliggende zone voor openbaar kwaliteitsvol publieke ruimte (nl. het centraal park); o de volumewerking ten opzichte van de directe omgeving alsook de mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals gedefinieerd binnen dit RUP. <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de verkavelingsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe verkavelingsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het is wenselijk dat de verschillende delen van het publieke park beheerd worden als een ruimtelijk homogeen geheel.. Op die manier zorgt niet alleen de aanleg ervoor dat het park één ruimtelijk geheel vormt, maar kan het beheer er ook voor zorgen dat het als één geheel door alle bewoners en bezoekers van het gebied gebruikt kan worden.</p>	<p>Beheer als één homogeen geheel.</p>	<p>Het beheer van de verschillende delen van het centraal park (perceelsdelen) moet als ruimtelijk één homogeen geheel beheerd worden.</p> <p>Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer gericht op milieu en natuur, een beperkt onderhoud, een lange levensduur, een blijvende mooie uitstraling, een veilige omgeving en het behoud van de parkfunctie.</p>

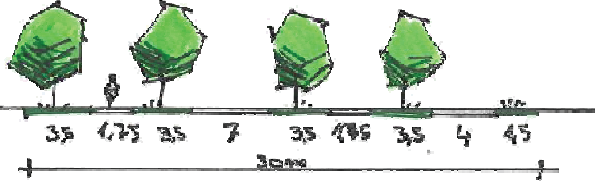
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Het wonen langsheen de N2 wordt voortgezet in de zone voor wonen. De bestaande woning ligt momenteel in zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Deze bestemming zal vervangen worden door 'zone voor wonen en handel'. Binnen de zone kan een gebouw gevormd worden ter hoogte van de nieuwe omleidingsweg en de Maastrichterstraat. Het gebouw kan op de hoek een verdiep extra vormen om een poort te creëren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - bestemming wonen - open en halfopen bebouwing. 	<p>Artikel 12. Zone voor wonen en handel</p>  <p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, alsook handel en diensten op het gelijkvloerse verdieping. Dit onder de vorm van halfopen of gegroepeerde bebouwing. De bestemming valt onder de gebiedscategorie "wonen".</p> <p>Vrije beroepen zijn geïntegreerd in een wooneenheid toegelaten op het eerste verdiep met een maximale oppervlakte van 100m². De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke nevenbestemming.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Het bouwvlak geeft de gewenste positie van het bouwvolume aan. In functie van de ruimtelijke versterking van de straat wordt het bouwvlak ingeplant in het verlengde van de bestaande voorbouwlijn van de meer westelijk gelegen woningen. Dit rekening houdend met de bestaande bebouwingsstructuur alsook met een minimale maatvoering die vereist is voor het ontwikkelen van kwalitatieve voortuinstrook in functie van de hoofd- en nevenbestemming. Een maximale bebouwingszone wordt bepaald waarbinnen het hoofdgebouw dient ontwikkeld te worden. In functie van privacy en woonkwaliteit is het dan ook belangrijk dat een zone van 10 meter breedte vanaf de perceelsgrens met de bestaande woning gevrijwaard dient te worden van enige bebouwing. Halfopen en gegroepeerde bebouwing wordt binnen deze bestemming toegelaten. Met gegroepeerde bebouwing wordt vb.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwvlakken en bouwvrije zones aanduiden; - Halfopen en gesloten bebouwing; - Woningen steeds gericht naar openbare wegen; 	<p><u>Inplanting en bouwvolume</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming zijn toegelaten, mits ze voldoen aan volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwvak geeft de zone aan waarbinnen gebouwd mag worden, uitgezonderd de carports; • Het betreft bebouwing in de vorm van halfopen of gegroepeerde bebouwing. • Het perceel waar zich halfopen bebouwing op bevindt, kan geïntegreerd worden in het nieuwe bouwvolume mits toestemming van de eigenaar, zodanig dat er gesloten bebouwing ontstaat. • de woningen zijn steeds gericht naar de Maastrichterstraat of de nieuwe omleidingsweg.


Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
<p>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</p> <p>een appartement met op gelijkvloers handelsfuncties bedoeld. De bestaande halfopen bebouwing mag te allen tijde behouden blijven. Het streefbeeld op lange termijn is het vormen van één bouwvolume (gegroepeerde bebouwing) waarin de halfopen bebouwing in geïntegreerd wordt.</p> <p>De afstand van een niet-gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale perceelsgrens is minimum 3.00 m, tenzij de aanliggende eigenaar toestemming geeft om tot op de perceelsgrens te bouwen. Deze maatregel zorgt ervoor dat het nieuwe bouwvolume op 6 m van de bestaande woning (halfopen bebouwing) moet ingeplant worden, tenzij de eigenaar van de halfopen bebouwing toestemming geeft om tot op de perceelsgrens te bouwen. De halfopen bebouwing is betrokken in het op het grafisch plan aangeduide bouwvak, zodat op lange termijn deze woning kan geïntegreerd worden met het nieuwe bouwvolume tot één geheel. Deze woning ligt volgens het gewestplan in industriegebied. De andere woning (ten westen van de halfopen bebouwing) valt volgens het gewestplan reeds binnen woongebied en kan in de toekomst eveneens geïntegreerd worden in het bouwvolume.</p> <p>De gebouwen zijn aangepast aan de bestaande woonhuizen in de omgeving. Zo wordt een samenhangend straatbeeld behouden. Het aantal bouwlagen is meestal beperkt tot maximaal twee bouwlagen. In één zone op de hoek van de Maastrichterstraat met de nieuwe omleidingsweg mag echter tot vier bouwlagen hoog gebouwd worden om een poorteffect te verkrijgen. Deze zone vormt een strategische en zichtbare locatie. De dakvorm is vrij, behalve voor de vierde bouwlaag. De maximale dakrandhoogte of kroonlijsthoogte wordt</p>	<p>Tweede bouwlaag wordt beperkt;</p> <p>- De maximale bouwhoogtes vastleggen per bouwlaag;</p> <p>- Voorwaarden voor hellende daken</p> <p>- leefkwaliteit garanderen</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De tweede bouwlaag wordt beperkt tot 70% ten aanzien van de totale bebouwbare zone. De vrijblijvende platte daken dienen verplicht ingericht te worden als terras en/of als een plat extensief groendak. • De dakvorm is vrij, behalve voor de vierde bouwlaag. Het maximaal aantal bouwlagen is aangeduid op het grafisch plan waarbij: <ul style="list-style-type: none"> - de maximale dakrand- of kroonlijsthoogte van de eerste bouwlaag 3,5 meter bedraagt met een maximale nokhoogte van 9,5m; - de maximale dakrand- of kroonlijsthoogte van de tweede bouwlaag 6,50 meter bedraagt met een maximale nokhoogte van 12,5m; - de maximale dakrand- of kroonlijsthoogte van de derde bouwlaag 9,5 meter bedraagt met een maximale nokhoogte van 15,5m. - de vierde bouwlaag verplicht een plat dak heeft. De maximale dakrandhoogte van deze vierde bouwlaag is 13 m. • Bij hellende daken bedraagt de helling ter hoogte van de tweede bouwlaag max. 45°. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume, toegelaten tot maximum 30% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd, ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. • Het maximaal aantal wooneenheden is gelijk aan de bruto vloeroppervlakte te delen door 90 m².


Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
<p data-bbox="138 258 891 343">Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context echter vastgelegd per bouwlaag. De nokhoogte ligt maximaal 6 m hoger dan de kroonlijsthoogte.</p>  <p data-bbox="138 869 891 949">Elke wooneenheid met uitzondering van deze op de gelijkvloerse verdieping, moeten minimum één terras hebben van minimum 12 m² welke aansluit op de leefruimten van de wooneenheid.</p> <p data-bbox="138 981 891 1029">Op de volgende bladzijde worden enkele voorbeelden van mogelijke bouwvolumes getoond.</p> 		<p data-bbox="1193 258 2094 287">Stedenbouwkundige voorschriften</p> <ul data-bbox="1193 295 2094 718" style="list-style-type: none"> • Elke wooneenheid op de gelijkvloerse verdieping heeft een buitenruimte van minimum 40m². • Elke wooneenheid vanaf de eerste bouwlaag heeft minimum één terras van minimum 12 m². Het terras is minimum 2 m diep en sluit verplicht aan op de leefruimten van de wooneenheid. • De woonkamer dient georiënteerd te zijn op, alsook licht te trekken vanuit het oosten, het zuiden of het westen. Noord georiënteerde woonkamers zijn niet vergoedbaar. • Het is verplicht om een ondergrondse garage te voorzien voor de woonfunctie. Deze ondergrondse garage bevat minimum 1 ondergrondse parking per wooneenheid. • Alle zichtbare gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie. • Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de gebouwen.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voortuin dient ingericht te worden als representatieve voortuin van het hoofdgebouw als overgang tussen het privé perceel en het openbaar domein. Toegangverlening is vergunbaar, er kunnen maximaal drie ontsluitingen gevormd worden, waarvan één reeds de inrit vormt van de bestaande woning. Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de parking moet in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Op het perceel worden geen bijgebouwen toegelaten.</p> <p>De Vlarembepalingen m.b.t. bescherming van de waterkwaliteit, de zoneringsplannen en de GSV moeten strikt worden gerespecteerd</p> <p>Maximaal twee ontsluitingen op de openbare weg zijn vergunbaar. Eén inrit wordt gevormd door de inrit van de bestaande woning. Om de nieuwe bouwvolumes te laten functioneren (als de bestaande woning niet betrokken wordt met de nieuwbouw), is het noodzakelijk om minimum één inrit bijkomend toe te laten. Het aantal toegangen tot deze zone is dus beperkt tot twee.</p>	<p>- kwalitatieve inrichting onbebouwde delen.</p> <p>- groenvoorzieningen.</p> <p>- Een maximaal aantal aansluitingen vastleggen.</p>	<p><u>Onbebouwde delen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. • Voor de commerciële functies moet minimaal 1 parking per 50 m² verkoopsoppervlakte voorzien worden. • Minimaal 10% van de zone tussen rooilijn en bouwvlak moet worden ingericht als groenvoorziening. <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal twee ontsluitingen op de openbare weg zijn vergunbaar. • Een carport is enkel vergunbaar tussen de oostelijke gevel en de oostelijke laterale perceelsgrens. De voor- of zijkant van de carport valt tenminste 4m achter de voorgevel. • Per gerealiseerde functie dient conform onderstaande normen een fietsenstalling voorzien te worden. Binnen een al dan gemeenschappelijke overdekte en af te sluiten fietsenberging. Deze kan al dan niet gerealiseerd worden in samenhang met de ondergrondse wagenstalling. <ol style="list-style-type: none"> 1. Per eengezinswoning of appartement: minimaal 2 fietsenstallingen; 2. Per studio of serviceflat: minimaal 1 fietsenstalling; 3. Per 50 m² diensten, kantoren en/of vrije beroepen: minimaal 1 fietsenstalling.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Dit gebied is aangeduid voor de aanleg en het onderhoud van openbare wegen. De bestaande Kapittelstraat en de nieuwe, nog te ontwikkelen ontsluitingsweg vallen onder "zone voor wegenis". De wegenis zal in functie staan van de ontsluiting van het nieuwe lokale bedrijventerrein en zal een deels onderdeel uitmaken van de nieuwe stadsontsluitingsweg rond het centrum van Bilzen. De nieuwe ontsluitingsweg zal aangelegd alsook onderhouden en beheerd worden door het Vlaams Gewest. De Kapittelstraat is in beheer bij de stad Bilzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokale weg. 	<p>Artikel 13. Zone voor wegenis</p>  <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een lokale weg.</p> <p>Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De inrichting van wegenis moet gericht worden op de vooropgestelde wegencategorisering volgens het mobiliteitsplan van de stad Bilzen (conformverklaring PAC december 2010) alsook inspelen op de omgevingskenmerken en omliggende functies. De weg is aangeduid als lokale weg type I.</p> <p>Omwille van het aandeel vrachtverkeer (dat niet dermate veel is, maar toch vrij aanwezig en een bijzondere verkeersvorm is) is het niet wenselijk dat de bedrijfspcelen rechtstreeks aansluiten op de weg maar dat er gewerkt wordt met ventwegen.</p> <p>De ontsluitingsweg kan deels worden aangelegd binnen de reservatiestrook zoals aangegeven op het gewestplan. Deze strook is ongeveer 60.00 m breed. Dat wil zeggen dat deze zonering voldoende breed kan aangeduid worden op het grafisch plan om voldoende brede fietspaden aan te leggen aan weerszijden van de weg, samen met groenelementen, grachten, integraal waterbeheer, ... en alle aspecten te omvatten die nodig zijn voor een veilige én kwaliteitsvolle verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inrichting volgens de wegencategorisering als lokale weg. - Nieuwe wegen aanleggen met open gracht. 	<p>De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als lokale weg. De functie en het gebruik van de weg moet herkenbaar zijn in de aanleg.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies nodig voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijventerrein toegelaten.</p> <p>Bij de aanleg van nieuwe wegen moet de afwatering van de verharde oppervlakten van het openbaar domein geleid worden naar open grachten die in de niet-verharde berm langs de wegen aangelegd worden.</p>


Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De nieuwe ontsluitingsweg krijgt een breedte van 30m, waardoor het mogelijk is om binnen het profiel aan de oostzijde van de ontsluitingsweg een weg aan te leggen bestemd voor landbouwvoertuigen. Op deze weg kan het landbouwverkeer afgewikkeld worden komende van het oostelijk gelegen agrarische landschap.</p>  <p>Bovenstaand profiel geeft aan hoe de 30m brede zone voor de nieuwe ontsluitingsweg kan ingevuld worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De wegbreedte van de ontsluitingsweg: 7m; - aan weerszijden een fietspad van 1,75 m; - wegbermen van 3,5m breedte; - een 4m brede weg voor landbouwvoertuigen ten oosten van de ontsluitingsweg. <p>Naast de ontsluitingsweg, duidt de bestemming 'zone voor wegenis' eveneens de Kapittelstraat aan. De as van de bestaande Kapittelstraat vormt gedeeltelijk de grens van het RUP. Daarnaast wordt de Kapittelstraat verbonden met de nieuwe ontsluitingsweg, waardoor een nieuw weggedeelte wordt aangeduid (tussen de rotonde en aansluiting Kapittelstraat). De Kapittelstraat wordt dus doorgetrokken en vormt de ontsluiting van het bedrijventerrein Spelver.</p> <p>Ruimtelijk wensen we één weginfrastructuur te vormen. Het is geenszins de bedoeling om parallel met de bestaande Kapittelstraat een nieuwe weg te ontwikkelen. Het gebruik van de huidige Kapittelstraat is het uitgangspunt.</p>		


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>Om de locatie en de uitwerking van de rotonde / het kruispunt niet te hypothekeren, worden de percelen rondom de kruising betrokken met het RUP. De zone wordt aangeduid als zone voor wegenis met nabestemming wonen. Het wordt in feite een reservatiestrook voor weginfrastructuur. Indien er achteraf gekozen zou worden voor een andere oplossing dan een rotonde (vb. rode lichtensysteem), kan de zone volledig terug bestemd worden tot woongebied.</p> <p>Van zodra de zone voor wegenis binnen het RUP aangelegd is, krijgen de gronden die niet in gebruik zijn als zone voor wegenis de bestemming wonen. Om te vermijden dat de percelen niet bebouwbaar zijn bij het niet realiseren van de ontsluitingsweg, vervalt de bestemming als wegenis in januari 2020. Hierdoor wordt de bestaande gewestplanbestemming woongebieden met landelijk karakter (0102) terug van kracht conform de bepalingen van het gewestplan (gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, K.B. 05-04-1977).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor ontwikkeling van infrastructures, met nabestemming woongebied - Vrije beroepen en verzorgende activiteiten toelaten 	<p>Artikel 14. Zone voor wegenis met nabestemming wonen</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px; margin: 10px auto;"></div> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een lokale weg en valt onder de gebiedscategorie 'lijninfrastructuur'.</p> <p>Nabestemming "woongebieden met landelijk karakter"</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  (Symbolische aanduiding) </div> <p>De nabestemming "woongebieden met landelijk karakter", conform de gewestplanbepalingen gaat van kracht onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gronden zijn niet benut als zone voor wegenis bij de oplevering van de werken ter uitvoering van de zone van wegenis conform artikel 13; - de zone voor wegenis is niet uitgevoerd en opgeleverd op 01/01/2020.
<p>Bij de inrichting als wegenis volgt het voorschrift dezelfde bepalingen als het voorschrift "zone voor wegenis" ter realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg.</p> <p>Van zodra de zone voor wegenis binnen het RUP aangelegd is, krijgen de gronden die niet in gebruik zijn als zone voor wegenis de bestemming wonen. Bij de inrichting van het woongebied de gewestplanbestemming wonen is terug van kracht. conform de bepalingen van het gewestplan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inrichting volgens de wegcategorisering als lokale weg. 	<p>1. Inrichting als wegenis</p> <p>De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als lokale weg. De functie en het gebruik van de weg moet herkenbaar zijn in de aanleg.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies nodig voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenzone toegelaten.</p> <p>2. inrichting als woongebied</p> <p>Bij de inrichting van het woongebied zijn de voorschriften conform de gewestplanbestemming wonen is terug van kracht. conform de bepalingen van het gewestplan.</p>

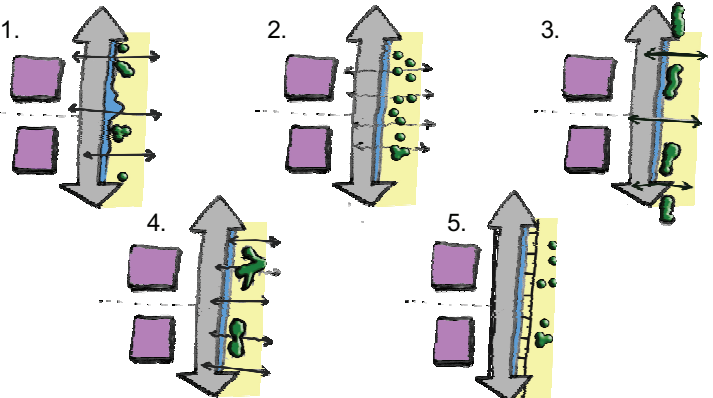
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Deze zone is aangeduid om een fysieke scheiding te creëren op een landschappelijke manier tussen de zones bedrijvigheid en de aanliggende niet-complementaire functies, zijnde het woonuitbreidingsgebied dat op korte termijn ontwikkeld zal worden.</p> <p>Bosbouw, landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing als ondergeschikte functies moeten mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.</p>	<p>- Aanleg van een permanente buffer.</p>	<p>Artikel 15. Buffer (overdruk)</p>  <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer.</p> <p>Behoort tot de gebiedscategorie: n.v.t.</p> <p>Bosbouw, landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Om de functie van buffer ten opzichte van niet-complementaire functies optimaal te kunnen vervullen, moet deze voldoende breed zijn. Tussen het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied en deze nieuwe KMO-zone is reeds een openbaar domein gelegen met een gemiddelde breedte van 12.00 m. Dit openbaar domein wordt ingenomen door wegenis en zal in de toekomst opgewaardeerd worden met fietspaden en groenvoorzieningen. Een voldoende breed en kwalitatief openbaar domein vormt samen met een 15.00 m brede beplante, groene zone een degelijke buffer tussen beide functies.</p> <p>De bufferzone wordt ingericht met een dichte groenmassa die storende geluids- en visuele hinder ten aanzien van de omgeving (voornamelijk woongebied) tot een minimum reduceert. Om de schermfunctie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben. De groenbuffer dient permanent te zijn en gelaagd. De beplanting moet continu</p>	<p>- Breedte buffer 15.00 m.</p> <p>- Dichte structuur, permanent en gelaagd.</p>	<p>De breedte van de buffer is minimaal 15m.</p> <p>De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand. De buffer bestaat voor 100% uit streekeigen, waardevolle, opgaande struiken en hoogstammige bomen.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>doorgetrokken worden over de volledige oppervlakte van de grafische zone en met de noodzakelijke verscheidenheid om de bufferfunctie ten volle te kunnen vervullen.</p> <p>Uiteraard is het niet wenselijk dat binnen deze zone dan nog gebouwen of constructies opgericht worden die in functie van de bedrijvigheid zouden staan.</p> <p>De Spelverstraat vormt een bestaande holle weg. Dit lineaire element moet optimaal behouden worden. Aan de buffer ter hoogte van de Spelverstraat mogen daarom enkel reliëfwijzigingen gebeuren als deze de structuur van de aanwezige holle weg respecteren.</p> <p>Hieronder volgt een opsomming van werken die wel mogelijk moeten zijn in de buffer. Deze werken kaderen voornamelijk in de natuur- en landschapsfunctie die de buffer kan vervullen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle werken die nodig zijn om de hoofdbestemming als buffer te realiseren. 2. Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen het herstellen en het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden moet mogelijk zijn. 3. Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken (toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...), natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ...) en recreatief medegebruik (zitbanken, picknicktafels, vuilbakken, ...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. 4. Kleinschalige infrastructuur gericht op de ondergeschikte functie van natuureducatie of recreatief medegebruik. 5. De aanleg van onverharde of verharde paden voor niet-gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. 6. Het herstellen, de heraanleg of het verplaatsen van bestaande openbare wegenis en bestaande leidingen moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. 	<p>- Geen bebouwing toelaten.</p> <p>- Bestaande holle weg beschermen</p> <p>- Enkel activiteiten voor de inrichting en het beheer van de natuur zijn toegelaten.</p>	<p>Binnen deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden.</p> <p>De structuur van de aanwezige holle weg ter hoogte van de Spelverstraat moet behouden blijven. Reliëfwijzigingen zijn enkel vergunbaar in functie van het behoud of de versterking van de bestaande holle weg.</p> <p>Enkel volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten; 2. alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de buffer voor het publiek en recreatief medegebruik; 4. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik; 5. het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer, het gaat dan om een fietspad of een voetpad. 6. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen - bestaande openbare wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid en de volksgezondheid. <p>Een afsluiting is enkel toegelaten op de grens van de buffer met de zone voor</p>

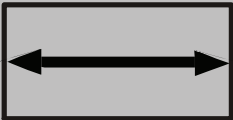
Informatief		Verordenend
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>Naar beeldvorming toe is het belangrijk dat de buffer uiterlijk één geheel vormt. Daarom mogen er geen afscheidingen geplaatst worden, noch op de verschillende perceelsdelen, noch op de grens van de buffer met het aanliggende openbaar domein (Spelverstraat) of de grens van de buffer met de groene centrale as in het plangebied. Omwille van de veiligheid van de bedrijven, mogen er wel afsluitingen geplaatst worden op de grens van de buffer met het bedrijf zelf.</p>	<p>Essentiële aspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen afsluitingen. 	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>lokale bedrijvigheid, mag een maximale hoogte van 2.00 m hebben en bestaat uit draad- of hekwerk.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Om ervoor te zorgen dat de buffer zijn functie in de gewenste vorm kan vervullen, wordt de buffer beheerd als een ruimtelijk homogeen geheel. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beheer als één homogeen geheel. 	<p>De verschillende delen van de buffer (perceelsdelen) moet als ruimtelijk één homogeen geheel beheerd worden.</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>6.1 Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>De bouwvrije zone op het grafisch plan loopt parallel met de buffer en de nieuwe ontsluitingsweg. De zichtbare zijde van het bedrijventerrein gericht naar de ontsluitingsweg moet op een kwalitatieve en representatieve manier uitgevoerd worden, omdat het de zijde is waar de bedrijven zich kunnen profileren.</p>	<p>- Vormen van bouwvrije zone.</p>	<p>Artikel 16. Bouwvrije zone (Overdruk)</p>  <p>In de bouwvrije zone geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen en constructies op te richten behalve werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Gebiedscategorie: n.v.t.</p>
<p>6.2 Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting</p> <p>De zone blijft vrij van constructies. Het is mogelijk om deze zone te benutten als parking.</p>	<p>- Bouwvrije zone</p>	<p>Alle constructies, stapelingen van materiaal of oprichten van gebouwen zijn in deze zone verboden.</p> <p>Met uitzondering van bovenstaande elementen zijn de voorschriften van lokale bedrijvigheid voor de niet-bebouwde zone van toepassing.</p>

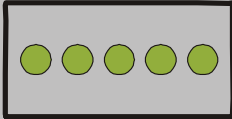
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Deze ruimte moet bijdragen aan een sterkere beeldkwaliteit van het bedrijventerrein, de landschappelijke inpassing van de wegenis, een ecologisch verantwoorde overgang naar het open ruimte gebied en bijdragen tot het realiseren van de duurzaamheidsprincipes (opvang hemelwater, ...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Openbaar park. - Ondergeschikte bestemming natuur en landschap. 	<p>Artikel 17. Zone voor landschappelijke inpassing (overdruk)</p>  <p>De in het grafisch plan aangegeven zone is bestemd als landschappelijke overgangszone tussen het bedrijventerrein en het aanwezige open landschap. Deze zone dient haar transparant karakter te behouden, met behoud van de visuele relatie tussen het lokale bedrijventerrein en het open landschap.</p> <p>Als ondergeschikte bestemming zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg toegelaten.</p> <p>Gebiedscategorie: n.v.t.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Deze zone moet als één ruimtelijk samenhangend geheel gerealiseerd worden.</p> <p>Deze strook in het projectgebied zal ingericht worden als een zone voor landschappelijke inpassing. De zone moet als één geheel worden vormgegeven en vormt de overgang tussen bedrijvenszone en open ruimte. De zone dient een transparant karakter te verkrijgen om de relatie tussen bedrijventerrein en het open landschap te versterken. De zone is het bindend element tussen beide delen en integreert het bedrijventerrein in het omliggende landschap.</p> <p>Gezien het om een transparante overgangszone gaat, mag de zone geen visuele buffer worden in de vorm van een groenscherm of een opgehaagde talud. Aanplanten zijn toegestaan, maar mogen voor maximum 50% van de lengte van de strook een dichte aanplant vormen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone als één geheel. - Behoud transparant karakter - Groenelementen 	<p>Deze zone moet als één ruimtelijk samenhangend geheel gerealiseerd worden in het eerste plantseizoen na aanleg van de wegenis.</p> <p>De zone voor landschappelijke inpassing mag voor maximaal 50% van de totale lengte een niet-transparant karakter krijgen. Dit om de visuele relatie tussen bedrijventerrein en het omliggende landschap te behouden.</p> <p>De beplanting die wordt gebruikt bij de inrichting van deze zone, moet voor 80% bestaan uit streekeigen beplanting. Alle struiken en/of hoogstammige bomen die gebruikt worden moeten bestaan uit streekeigen beplanting met het oog op de landschappelijke inpassing. De structurerende groensassen van de ontsluitingsweg (hoogstam laanbeplanting) mag in de zone voor landschappelijke inpassing versterkt worden</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de zone zijn toegelaten.</p> <p>Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitscabines,... kunnen voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone.</p>

Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zone voor landschappelijke inpassing kan volgende invulling krijgen:</p> <p>.....</p>  <p>1.: behoud van openheid, inplanting beetje hoogstammig hout, ruimte voor waterbuffering; 2. verspreid ingeplant hoogstammig hout: behoud transparantie; 3. Inplanting dichte schermen in fragmenten. Ertussen: behoud openheid; 4. Inplanting transparante schermen, afgewisseld met openheid; 5. gebruik van reliëf: gewestweg verdiept inplanten t.o.v. omgeving (vb 1m dieper gelegen), met behoud van zichtrelatie tussen lokale bedrijventerrein en het open landschap.</p> <p>Wegenis voor gemotoriseerd verkeer, voetgangers of fietsers zijn verboden, met uitzondering van: - onderhoudsvoertuigen en hulpdiensten. - Deze zone mag wel onderbroken worden om de landbouwootsluiting aan te sluiten aan de zone voor wegenis, waar een aparte wegenis wordt aangelegd voor de landbouwvoertuigen. De zone mag eveneens onderbroken worden door de buurtweg die nog doorheen het plangebied loopt volgens de Atlas der buurtwegen. Deze weg dient behouden te worden als dusdanig.</p> <p>Gezien het hier gaat om een openbaar domein dat niet gerelateerd is</p>	<p>- Geen paden voor gemotoriseerd verkeer of voor zachte weggebruikers, enkel doorsteken.</p> <p>- Publiciteit verboden.</p>	<p>Het is niet toegelaten om in deze zone paden aan te leggen voor fietsers, wandelaars en gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van: - onderhoudsvoertuigen en hulpdiensten; - de zone mag enkel doorbroken worden in functie van de ontsluiting van de landbouwvoertuigen komende van het open ruimtegebied of in functie van de trage wegen die deze zone dwarsen.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>aan commerciële functies en het een overgang vormt naar open ruimte gebied, is het niet wenselijk dat er publiciteit mogelijk is.</p> <p>Naar aanleiding van de watertoets bij de vergunningsaanvraag, is het nodig om voldoende ruimte te voorzien om creatief om te gaan met water en dat er bijkomende maatregelen gevraagd worden naar buffering van het hemelwater. Deze overgangszone tussen bedrijventerrein en open ruimte is daarvoor de uitgelezen zone. De zone kan ingericht worden met een open gracht met af en toe een verbreding of andere infiltratievoorzieningen zoals wadi's, ... zodat het regenwater van het bedrijventerrein en de omleidingsweg vertraagd wordt afgevoerd.</p> <p>Deze bekkens kunnen bijvoorbeeld ook fungeren als bluswater voor de brandweer.</p> <p>Alle voorzieningen inzake waterbeheersing kunnen voor de volledige zone voor lokale bedrijvigheid voorzien worden binnen deze grafische zone voor landschappelijke inpassing.</p>	<p>- Voorzieningen inzake waterbeheersing en – infiltratie.</p>	<p>Alle vormen van publiciteit zijn verboden in deze zone.</p> <p>De aanleg van infiltratievoorzieningen voor de opvang van overtollig regenwater binnen het plangebied is toegelaten in deze grafische zone.</p> <p>Om geen bijkomend afvoerdebit te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plangebied de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging.</p> <p>Bij het uitvoeren van bergings- en infiltratiemaatregelen wordt voor nieuwe structuren gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers, wadi's, ... Opvang in ondergrondse tanks voor hergebruik is binnen deze zone verboden.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, moet de zone op het perceel waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is, aangelegd en beplant zijn.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het is wenselijk dat de verschillende delen van de zone (perceelsdelen) als één ruimtelijk homogeen geheel wordt beheerd.</p> <p>Op die manier zorgt niet alleen de aanleg ervoor dat de zone één ruimtelijk geheel vormt, maar behoudt het beheer achteraf eveneens voor uniformiteit. Voor de landschapsbeleving van de autobestuurder bij het gebruik van de ontsluitingsweg is uniformiteit zeer belangrijk.</p>	<p>- Beheer als één ruimtelijk homogeen geheel..</p>	<p>De verschillende delen van de zone (perceelsdelen) worden als één ruimtelijk homogeen geheel beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer gericht op milieu en natuur, een beperkt onderhoud, een lange levensduur, het behoud van de visuele relatie tussen bedrijventerrein en open landschap, een blijvende mooie uitstraling, en een veilige omgeving.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale weg aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. Om de locatie niet te hypotheceren en de perceelsgroottes niet vast te leggen, wordt gekozen om deze verbinding indicatief weer te geven, met de mogelijkheid tot het verschuiven van 80m t.o.v. van deze indicatieve weergave. Op deze manier kan er gekozen worden voor twee of één lokale weg aan te leggen op het bedrijven terrein. Het voorstel op het grafisch plan is om twee lokale wegen in te richten en om deze manier kleinere bedrijven aan te trekken.</p>	<p>- Lokale wegen.</p>	<p>Artikel 18. Ontsluiting lokaal bedrijventerrein (indicatieve aanduiding)</p>  <p>De pijlen duiden aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale ontsluitingsweg voor het lokale bedrijventerrein aangelegd, onderhouden en beheerd mag worden. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</p> <p>Gebiedscategorie: n.v.t.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De inrichting van wegenis moet gericht worden op de vooropgestelde wegencategorisering volgens het mobiliteitsplan van de stad Bilzen alsook inspelen op de omgevingskenmerken en omliggende functies. Omwille van het aandeel vrachtverkeer (dat niet dermate veel is, maar toch vrij aanwezig en een bijzondere verkeersvorm is) is het niet wenselijk dat de bedrijfspercelen rechtstreeks aansluiten op de nieuwe gewestweg maar dat er gewerkt wordt met ventwegen.</p> <p>De lokale wegenis mag niet rechtstreeks ontsloten worden langs de Spelverstraat of de nieuwe gewestweg, maar moet aangetakt worden aan de Kapittelstraat, zodat er slechts één knooppunt wordt gevormd aan de nieuwe gewestweg voor de ontsluiting van het gehele lokale bedrijventerrein.</p>	<p>- Inrichting volgens de wegencategorisering als lokale weg.</p>	<p>De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als lokale weg. De functie en het gebruik van de weg moet herkenbaar zijn in de aanleg.</p> <p>De volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. alle handelingen, werken en constructies nodig voor de aanleg van lokale weginfrastructuren zijn toegelaten; 2. maatregelen tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenzone zijn toegelaten. 3. het aanbrengen en herstellen van infrastructuur gericht op toegangsverlening, nutsleidingen, parkeren en fietsvoorzieningen; 4. het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; 5. het oprichten van een overdekte fietsstalling ten behoeve van de stalling van fietsen en moto's.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Om zones toegankelijk te maken voor de voetganger en doorsteken, functionele en bewegingsrelaties te creëren worden er op strategische locaties verbindingen voorzien voor langzaam verkeer. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</p> <p>De pijlen sluiten altijd aan op de bestaande buurtwegen zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen of op de bestaande, oude kerkepaden zoals bijvoorbeeld helemaal in het zuiden van het bedrijventerrein. Dat pad sluit aan op het Lochter-kerkpad dat verder (buiten het plangebied) doorloopt tot aan de Pundershoekstraat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fijnmazig netwerk realiseren. 	<p>Artikel 19. Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p> <p>Gebiedscategorie: n.v.t.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Deze verbinding geeft onder andere vorm aan een buurtweg uit de atlas der buurtwegen. Dit soort verbindingen is bedoeld als short-cut of als veilige verkeersvrije strook voor fietsers en voetgangers. De inrichting moet zodanig zijn dat er dus geen auto's of andere grote gemotoriseerde voertuigen gebruik van kunnen maken.</p> <p>De inrichting van deze verbindingsweg moet bestaan uit verhardingsmaterialen die verzoenbaar zijn met de inrichting van het centrale park en die toch een optimaal rijcomfort voor de fietser verzekeren zoals bijvoorbeeld dolomiet.</p> <p>De afwatering van deze verbindingen voor langzaam verkeer kan, omwille van de korte afstanden die deze verbindingen overbruggen, op een natuurlijke wijze gebeuren.</p> <p>Om een goede doorgang mogelijk te maken, hebben deze verbindingen een minimale breedte van 2.50 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Enkel voor fietsers en voetgangers. - Verhardingsmaterialen verzoenbaar met rijcomfort en functie centraal park. - Minimale breedte. 	<p>De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p> <p>De verhardingen zorgen voor een hoog rijcomfort voor de fietsers.</p> <p>De minimale breedte van de verbindingen is 2.50 m.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Binnen de grenzen van het plangebied is het gewenst om structurerende groenassen in te richten die het bedrijventerrein integreren in het (oostelijk gelegen) landschap en het (westelijk gelegen) woonuitbreidingsgebied.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Realisatie van nieuwe bomenrijen als lineaire kleine landschapselementen. 	<p>Artikel 20. Structurerende groenas (indicatieve aanduiding)</p>  <p>De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het ontwikkelen van een bomenrij met inheemse, streekeigen soorten.</p> <p>Gebiedscategorie: Overig groen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Om de realisatie van de bomenrijen en de optimale bescherming ervan te verwezenlijken, moeten er beperkende maatregelen opgelegd worden voor de nieuwe infrastructuren en moeten er beschermende maatregelen opgelegd worden voor deze bomenrijen zelf.</p> <p>Bij de realisatie van dit RUP kan deze structurerende groenas naar weerszijden van de indicatieve aanduiding verschuiven naargelang de kavelindeling zich voordoet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beperkende maatregelen t.a.v. infrastructuur. - Beschermende maatregelen t.a.v. structurerende groenas. 	<p>De grafische aanduiding is indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving het ontwikkelen van een bomenrij verplicht is, zonder deze vast te leggen noch qua vormgeving, noch naar aantal en maatvoering toe.</p> <p>De structurerende groenassen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zij dienen het terrein te structureren in compartimenten; ▪ zij dienen beeldbepalend te zijn; ▪ zij dienen qua plantkeuze in overeenstemming te zijn met de lineaire kleine landschapselementen van het aanliggende landschap. <p>De plantspiegel waarbinnen de structurerende groenas ontwikkeld wordt, dient van die aard te zijn dat een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt.</p> <p>Flankerende maatregelen ter bescherming van de structurerende groenas tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht.</p> <p>Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze structurerende groenas mogen het verder leven van desbetreffend landschappelijke lineair element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en moeten omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden:</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie; ▪ tijdens bouwwerkzaamheden moet de structurerende groenas binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd ter bescherming; ▪ binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen sleuven of bedradingen in de lucht worden aangebracht; ▪ bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen; ▪ binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren; ▪ ondoordachte snoeiingen mogen niet worden uitgevoerd. ▪ er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, of toegangen worden voorzien in een straal van 2.00 m gemeten vanuit de boomstammen; ▪ binnen een straal van 1.5 m rond de boomstam mogen geen verhardingsmaterialen gebruikt worden. ▪ op alle bouwaanvragen moet de structurerende groenas met zijn juiste plaats vermeld worden; ▪ in elk bestek voor wegenis, riolering, waterleidingen, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden.
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>De verschillende structurerende groenassen wordt na aanleg als één ruimtelijk homogeen geheel beheerd. Dit om de ruimtelijke leesbaarheid maximaal te behouden.</p>	<p>- Beheer als één homogeen geheel.</p>	<p>De verschillende structurerende groenassen wordt na aanleg als één ruimtelijk homogeen geheel beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTINGSNOTA

16 BIJLAGE 1: SCREENINGSNOTA

Deze bijlage omvat een lijst van de geraadpleegde adviesinstanties, een samenvatting van de ontvangen adviezen.

De integrale screeningsnota zoals ingediend voor verzoek tot raadpleging omtrent het onderzoek tot planMER-plicht bij Dienst Mer en de ontvangen adviezen, zijn als een aparte bundel aan dit dossier toegevoegd. Achteraan de screeningsnota zijn de ontvangen adviezen toegevoegd.

De beslissing van de Dienst Mer dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is, is terug te vinden op het laatste blad.

16.1 GERAADPLEEGDE ADVIESINSTANTIES

De screening werd op 22 december 2009 bezorgd aan onderstaande instanties:

- ANB – Limburg, t.a.v. Katja Nagels
Koningin Astridlaan 50 bus 5, 3500 Hasselt
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Ruimtelijke Ordening Limburg, VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 1, 3500 Hasselt
- Agentschap Wegen en Verkeer, Buitendienst Limburg, t.a.v. Cindy Houben
VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 4, 3500 Hasselt
- Departement LNE, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid, Dienst Hinder en Risicobeheer
Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 - bus 8, 1000 Brussel
- Departement LNE, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid, Dienst Lucht en Klimaat
Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 - bus 8, 1000 Brussel

- Departement MOW, Afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid, Dirk Holemans
Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 - bus 2, 1000 Brussel
- Provinciebestuur Limburg, Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en natuur
Sectie 3.2.2 Ruimtelijke Ordening – Planning en beleid
Provinciehuis, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt
- Agentschap Economie, Entiteit Ruimtelijke Economie
Ellipsgebouw, Koning Albert II-laan 35, bus 12, 1030 Brussel
- Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, Limburg VAC, Koningin Astridlaan 50 bus 6, 3500 Hasselt
- VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer, t.a.v. Bram Vogels
Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20 bus 16 (digitaal bezorgd)

16.2 SAMENVATTING VAN DE ONTVANGEN ADVIEZEN

Provinciebestuur Limburg, Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en natuur, Sectie 3.2.2 Ruimtelijke Ordening – Planning en beleid

Datum ontvangst advies: 25 januari 2010

Gunstig

Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

Datum ontvangst advies: 25 januari 2010

Ongunstig; het departement vraagt de opmaak van een plan-MER.

1. Het plangebied is momenteel reeds bestemd als KMO-zone maar is in zijn huidige toestand nog in gebruik als landbouwgebied. Het maakt bovendien deel uit van een groter landschappelijk geheel ten oosten van Bilzen-centrum.
2. Noch in de nota van het KSG Bilzen, noch in de nota RUP Spelver wordt een toetsing gedaan aan de taakstelling voor lokale bedrijvigheid.
3. Voorstel tot ontwikkeling gebied voor glastuinbouw enerzijds en als gedeeltelijke compensatie HAG ten gevolge van "deelplan 2 Nieuwe Stationsbuurt" (KSG Bilzen).
4. Locatie ontsluitingsweg doorsnijdt het open ruimtegebied in het buitengebied (buiten KSG Bilzen). Volgens het departement is dit RUP in strijd met de

afbakening van het KSG gezien daarin de ontsluitingsweg niet is opgenomen. Deze ontsluitingsweg kan er enkel op deze manier komen als er een visie uitgewerkt wordt voor het landbouwgebied dat daardoor afgesneden wordt van het buitengebied.

5. Het plan dient duidelijkheid te geven omtrent de bereikbaarheid van het oostelijke landbouwgebied aangezien de buurtweg niet meer gebruikt zal kunnen worden.
6. Het gedeelte van de weg dat door natuurgebied loopt, moet gecompenseerd worden binnen het plangebied.
7. De discipline ruimtelijke ordening werd door de afdeling zelf gedetailleerd onderzocht omdat dit volgens hen in de screening niet gebeurde. Daaruit blijkt dat 8 landbouwers getroffen worden door het plan waarvan voor 5 landbouwers dit een significant verlies betekent (verlies van 5 tot 20% van de gronden in hun gebruik). Uit de cumulatieve impact van een aantal andere plannen in Bilzen blijkt dat 4 landbouwers ook door die plannen getroffen worden. Dit alles leidt ertoe dat de impact voor deze discipline significant negatief is.
8. In het plangebied bevindt zich 3ha grasland dat behouden dient te blijven (mag niet geploegd worden) en dus een aanzienlijke ecologische waarde heeft naar fauna en flora en in het kader van de waterkwaliteit van de Wilderbeek ten oosten van het plangebied.
9. Bijkomende verharding betekent verlies aan de grondstof 'bodem' voor de voedselproductie. Conclusie van de discipline energie- en grondstoffenvoorraden is dus negatief.
10. Er dienen milderende maatregelen opgenomen te worden omtrent de discipline water. De screening geeft niet aan wat de effecten van het plan zullen zijn op de verdroging van de vallei van de Wilderbeek, de erosiegevoeligheid van het gebied en de effecten van verdroging/vernatting van het nabijgelegen landbouwgebied.
11. Conclusie: er worden geen milderende maatregelen voorgesteld voor de hoofdfunctie van het plangebied, met name landbouw, zoals bijvoorbeeld grondruil. Het wordt aan de stad Bilzen verweten dat zij geen visie hebben over landbouw, inclusief glastuinbouw. Een aantal milieudisciplines werd niet correct beoordeeld.

Verwerking:

1. Het plangebied is op het gewestplan bestemd als KMO, in het GRS opgenomen in de gewenste economische structuur en in het afbakingsproces van het Kleinstedelijk Gebied Bilzen opgenomen. Vanuit ruimtelijk standpunt kadert de opmaak van dit RUP binnen de hogere plannen.

2. Gezien de KMO-zone opgenomen is in goedgekeurde hogere plannen (gewestplan en GRS Bilzen), moet hier niet opnieuw een taakstelling gebeuren om de behoefte aan te tonen. Volgens het GRS zal het plangebied zal in functie staan van de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven in Bilzen alsook voor de vestiging van nieuwe bedrijven. De taakstelling werd normaal gezien reeds gevoerd in het kader van deze hogere plannen.
3. De stad Bilzen is momenteel bezig met de opmaak van een RUP Glastuinbouw op zijn grondgebied. Hiervoor zal kortelings een screeningsnota opgemaakt worden, alsook een structureel overleg gepleegd worden. De glastuinbouw zal dus niet op Spelver ontwikkeld worden. Een compensatie voor het verlies aan HAG zal ook niet ter hoogte van Spelver gebeuren aangezien de vrij recente gewestplanwijziging (07/09/2001) hier KMO-zone heeft ingekleurd aansluitend op de bestaande KMO-zone Spelver en zowel het GRS Bilzen als het KSG Bilzen in hun visie op deze locatie KMO voorzien.
4. Dit RUP is niet in strijd met het KSG. De ontsluitingsweg is niet opgenomen in het KSG omdat het hier gaat om een lokaal bedrijventerrein en het dus om een gemeentelijke verantwoordelijkheid gaat. Indien het zou gaan om een regionaal bedrijventerrein, zou de ontsluitingsweg wel opgenomen worden in het KSG. De stad Bilzen wil met de aanleg van deze ontsluitingsweg de leefbaarheid en de leefkwaliteit van het toekomstig aan te snijden woonuitbreidingsgebied Tabaert garanderen. De aanleg van de ontsluitingsweg moet het zwaar verkeer en het doorgaand verkeer uit de Spelverstraat weren (is zo reeds opgenomen in de toelichtingsnota).
5. De bereikbaarheid van de oostelijke landbouwgronden voor de landbouwvoertuigen zal verder onderzocht worden in de toelichtingsnota.
6. De breedte van de nieuwe stadsontsluitingsweg neemt niet de volledige breedte van de reservatiestrook in. De inrichtingsschets voorziet deze smaller (30.00 m i.p.v. 60.00 m). Bij de plenaire vergadering zal met het Departement Landbouw en Visserij en met ANB bekeken worden of eventueel compensatie nodig is.
7. De discipline ruimtelijke ordening werd door RO Limburg wel als voldoende onderzocht beschouwd. Er worden inderdaad een aantal landbouwers getroffen door de realisatie van het RUP Spelver, maar deze gronden zijn reeds sinds 2001 bestemd zijn als KMO-zone en ook het GRS heeft hierover een visie met betrekking tot realisatie van KMO, dus de landbouwers zijn hiervan wel al een tijdje van op de hoogte.
8. ANB of VMM maken in hun advies geen opmerking omtrent dit "ecologisch waardevolle grasland". Tijdens de plenaire vergadering kan hieromtrent advies gevraagd worden.
9. Het verlies aan de grondstof bodem is correct maar zal in het RUP niet gecompenseerd worden.

10. Volgens het advies van de VMM is het plan in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid; zij hebben hieromtrent slechts 2 kleine opmerkingen (zie verder). De aanvragen die kaderen in de realisatie van het RUP voldoen ook steeds aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (1 oktober 2004).
11. Er worden geen milderende maatregelen genomen met betrekking tot de volgens het departement hoofdfunctie van het plangebied aangezien dit volgens ons (afgaande op wat hogere plannen vooropstellen) niet de hoofdfunctie is van het gebied. Voor de visie omtrent landbouw verwijzen wij naar het GRS Bilzen, voor de glastuinbouw verwijzen wij naar het in opmaak zijnde RUP Glastuinbouw.

Departement LNE, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid, Dienst Hinder en Risicobeheer

Datum ontvangst advies: 14 januari 2010

Gunstig

Departement MOW, Afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid

Datum ontvangst advies: 3 februari 2010

Ongunstig; vraag tot opmaak Mober

1. Indien de cel MER tot het besluit komt dat voor dit RUP geen plan-MER dient te worden opgemaakt, moet er een Mober opgemaakt worden om de mobiliteitseffecten te bestuderen. Het is aangewezen om het woonuitbreidingsgebied Tabaert ook mee in diezelfde Mober te bespreken.

Verwerking:

1. De grenswaarden voor de opmaak van een MOBER zijn in het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 bepaald. In het Besluit wordt bepaald dat een mobiliteitsstudie moet worden toegevoegd aan aanvragen die betrekking hebben op één of meer van de volgende projecten:
 - ...;
 - ...;
 - het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor de vestiging van industrie, kmo en ambacht met een totale brutovloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 15.000 m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of

gebouwencomplexen, als de totale brutovloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 15.000 m² of een veelvoud ervan overschrijdt;

-

Aangezien de totale oppervlakte van het RUP ongeveer 17 ha omvat (oftewel 177.258 m²) is de opmaak van een Mober dus verplicht.

Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Ruimtelijke Ordening Limburg

Datum ontvangst advies: 8 februari 2010

Gunstig

ANB – Limburg

Datum ontvangst advies: 9 februari 2010

Gunstig

1. De afbakening van de beekvallei Wilderbeek dient meer prioritair te worden uitgewerkt.
2. De buffering van de stadsontsluitingsweg met het aangrenzende landbouw- en natuurgebied dient duidelijk te worden uitgewerkt.
3. Het plaatsen van windmolens in het plangebied wordt afgeraden omwille van de avi-fauna in het nabijgelegen habitatrichtlijngebied.
4. De strook voorzien als reservatiestrook voor de stadsontsluitingsweg valt gedeeltelijk in natuurgebied volgens het gewestplan.
5. Zijn de negatieve effecten op fauna en flora in de directe omgeving voldoende onderzocht? Is een goede inpassing in het landschap haalbaar zonder significante effecten?

Verwerking:

1. In de nota zal de afbakening van de vallei van de Wilderbeek duidelijker omschreven worden.
2. Dit zal verduidelijkt worden in de toelichtingsnota en het schetsontwerp.
3. Er is geen intentie om in het plangebied windmolens te plaatsen.
4. De breedte van de nieuwe stadsontsluitingsweg neemt niet de volledige breedte van de reservatiestrook in. De inrichtingsschets voorziet deze smaller (30.00 m i.p.v. 60.00 m). Bij de plenaire vergadering zal met ANB bekeken worden of eventueel compensatie nodig is (zoals volgens het advies van het Departement Landbouw en Visserij gesteld wordt).

5. ANB geeft zelf in haar advies reeds aan dat er voldoende aanwending is van groenelementen binnen de KMO-zone en de zones voor fietsers en wandelaars. Wij menen dat deze groenelementen zorgen voor de goede landschappelijke inpassing en de effecten op fauna en flora kunnen milderden.

VMM, Afdeling Beleid, Afdeling Ecologisch Toezicht, cdvp Milieureglementering,
Datum ontvangst advies:

Voorwaardelijk gunstig

1. Met betrekking tot het aspect grondwaterkwaliteit dient op de zoneringsplannen nagegaan te worden waar het hemelwater en afvalwater precies op kunnen aansluiten.
2. Met betrekking tot het grondwaterstromingspatroon wordt aangenomen dat er geen belangrijke bemalingen zullen plaatsvinden bij de realisatie van het plan omdat er geen effecten worden weergegeven in de screening. Indien dit echter momenteel niet geweten is, moet het effect van bemalingen en eventuele milderende maatregelen opgenomen worden in de screening.

Verwerking:

1. Bij de realisatie van het RUP zal voor de aanleg van het rioleringsstelsel bekeken en besproken worden met alle betrokken actoren waar het hemel- en afvalwater op zullen aansluiten.
2. Er is nog niet geweten welke bedrijven zich hier zullen vestigen, er wordt aangenomen dat er geen belangrijke bemalingen zullen gebeuren. Indien zich dit zou voordoen bij realisatie van het RUP zijn deze bedrijven gebonden aan de geldende stedenbouwkundige en milieuvergunning waarin de voorwaarden (milderende maatregelen) voor de bemaling zullen opgenomen worden.

16.3 ONTBREKENDE ADVIEZEN SCREENINGSNOTA

Agentschap Economie, Entiteit Ruimtelijke Economie
Ellipsgebouw, Koning Albert II-laan 35 bus 12, 1030 Brussel

Agentschap Wegen en Verkeer, Buitendienst Limburg, t.a.v. Cindy Houben,
VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 4, 3500 Hasselt.

Op 13/03/10 advies ontvangen: "De afdeling Wegen en Verkeer Limburg sluit zich volledig aan bij het advies van de afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid Limburg".

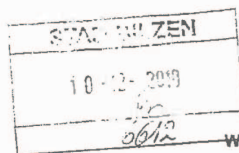


16.4 TOEGEVOEGD ADVIES

Wegen en Verkeer Limburg: zie volgende bladzijde.

16.5 BESLISSING DIENST MER

De beslissing van de Dienst Mer: zie laatste bladzijde.



agentschap
Wegen en Verkeer

Wegen en Verkeer Limburg
Koningin Astridlaan 50 bus 4
3500 Hasselt

Tel. 011 74 23 00 - Fax 011 74 24 49
wegen.limburg@vlaanderen.be

Stad Bilzen
Deken Paquayplein 1
3740 BILZEN

uw bericht van 01/10/2010 uw kenmerk RO/007/11-10 ons kenmerk B/10/404/BP/10633 bijlagen

vragen naar / e-mail ing. Cindy Houben Sukran Ay sukran.ay@mow.vlaanderen.be telefoonnummer 011/74.24.03 011/74.23.65 datum 2/12/2010

Betreft: Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Spelver

Geachte

Wij verwijzen naar uw brief van 01 oktober 2010 waarin u ons advies vraagt aangaande onder rubriek vermeld RUP en het bijkomend overleg van 30 november 2010.

Het RUP werd aangevuld met gegevens uit het mobiliteitsplan en het woonproject 'Tabaert', er is aandacht voor het bewaren van trage wegen binnen het gebied en verkeersveiligheidsmaatregelen in de huidige Spelverstraat. Op dat vlak werd reeds tegemoet gekomen aan enkele eerdere vragen van BMW.

Wij hebben toch nog enkele aandachtspunten:

- Het is raadzaam om de grens van het RUP t.h.v. Meershoven iets ruimer te definiëren zodat er voldoende ruimte beschikbaar is voor een degelijke kruispuntoplossing (geen kruispuntoplossing hypothekeren door te krappe ruimte). De zuidelijke grens van het RUP is ook niet helemaal duidelijk. Die komt tot aan de N2 (ook hier is een optimale aansluiting op de rotonde niet gegarandeerd door een te krappe zone)? Zie kaarten met RUP afgebakend in blauwe stippellijn (o.a. kaart 1, 5, 6...). In het plan dat getoond werd dd. 30/11/2010 leek deze problematiek wel deels opgelost.

- De nieuwe weg mag niet gebruikt worden als een vlotte verbinding naar de E313. Hiertoe kan het inbrengen voor een rotonde als vertragend element nuttig zijn, evenals het meer bochtig maken van het bovenste deel van de

agentschap
Wegen en Verkeer

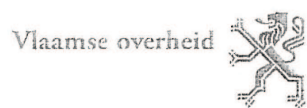
nieuwe weg en het toelaten van rechthoekse perceelstoegangen op deze lokale weg.

- Het voorkeursscenario is het meest wenselijk. Op kaarten p. 41-45 + op het grafisch plan wordt de wegenis echter doorgetrokken tot de bestaande Spelverstraat (noordrand nieuwe KMO-zone). Een ontsluiting voor langzaam verkeer is hier wenselijk, maar het doortrekken van de volledige wegbreedte is niet nodig en wenselijk. De ruimte kan hier anders (bv. met groen) worden ingevuld. Op die manier wordt bovendien gewaarborgd dat alle verkeer zo lang mogelijk op de weg met de hoogste wegcategorie blijft.
- Voor het noordelijke deel van de zone voor lokale bedrijvigheid is er een voorbouwlijn voorzien die op 10 meter gelegen is t.o.v. wegenis. In het zuidelijke deel van de zone voor lokale bedrijvigheid is echter geen marge voorzien t.o.v. de wegenis. Is het niet logischer om hier ook hetzij een maximale bouwdiepte op te leggen hetzij een achteruitbouwlijn op te nemen zodat men niet het risico loopt dat men kan bouwen tot aan de grenslijn met de nieuwe wegenis?
- Een verplaatsing van de rotonde tot ter hoogte van de elektriciteitspyloon lijkt een betere optie dan de locatie die nu voorzien is.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend

Ir. Gijs Moors
Afdelingshoofd



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

**Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid**
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND
DATUM 05/08/10
GEZIEN
09006/126

Stad Bilzen
Deken Paquayplein 1
3740 Bilzen

uw bericht van
22 juni 2010

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

LNE/MER/OHPL0409/10/ /

vragen naar / e-mail

Natalie De Camps
natalie.decamps@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer datum

02-553 03 48 03 AUG. 2010

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: gemRUP Spelver te Bilzen

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-m.e.r.-decreet") en besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("plan-m.e.r.-besluit")

Beslissing

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het plan-m.e.r.-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0409 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken. In de aangepaste versie heeft u de ingediende adviezen van diverse administraties (i.k.v. het verzoek tot raadpleging) bovendien voldoende verwerkt.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn.

Volgend aandachtspunt rond de milieueffecten wordt nog meegegeven.
Wij noteren dat de cumulatieve effecten en de eventueel noodzakelijke milderende maatregelen in het lopende plan-m.e.r.-proces voor het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen" worden opgenomen. De dienst Mer kan hiermee akkoord gaan onder de volgende voorwaarde. Indien uit de beoordeling van mogelijke cumulatieve effecten zou blijken dat milderende of andere maatregelen noodzakelijk te nemen zijn i.k.v. dit gemeentelijk RUP, moeten deze alsnog in voorliggend gemeentelijk RUP kunnen worden geïncorporeerd. M.a.w., het feit dat de milieubeoordeling van cumulatieve effecten in een ander RUP-proces plaatsvindt, mag de inschrijving en uitvoering van bijkomende (milderende) maatregelen in dit RUP-proces geenszins hypothekeren.

Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. Gelieve te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de betrokken gemeente(s) en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer, <http://www.mervlaanderen.be> en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,


Geert Pillu
Diensthooft dienst Mer